seen swerte GEMEINDE

krumpendorf AM WÖRTHERSEE

Der Amtsleiter

NIEDERSCHRIFT

über die am Dienstag, 14. November 2023, mit dem Beginn um 18 Uhr 00, Ende um 19 Uhr 20, im Sitzungszimmer des Gemeindeamtes stattgefundene

12. GEMEINDERATSSITZUNG

Anwesende:

Bgm. Gernot Bürger (ÖVP)
Vbgm. Helga Beschliesser (ÖVP)
Vbgm. Manfred Bacher (SPÖ)
GV Ing. Alexander Wultsch (ÖVP)
GV Mag. Elisabeth Druml (GRÜNE)
GV Ing. Mag. (FH) Dr. Markus-Andreas Steindl (FPÖ)

Gemeinderäte:

Dr. Karina Ofner, Elisabeth Krainer-Vari, Franz Salcher, Christian Koren, Alexander Petritsch, Florian Habich (alle ÖVP),
Dipl.-Ing. Philipp Bürger, Walter Zedrosser, Romeo Tomantschger (alle SPÖ)
Irmgard Neuner-Forelli, (GRÜNE)
Roman Pohovnikar, Benjamin Nadrag (alle FPÖ),
Dr. Dieter Kopper (alle BVK)

In Vertretung: GR i.V. Elisabeth Allesch (ÖVP), GR i.V. Mag. Armin Felsberger (SPÖ), GR i.V. Oda Prainsack (GRÜNE); GR i.V. Ing. Rudolf Höhenwarter (BVK),

Entschuldigt: GR David Pfingstl (ÖVP), GR Mag. Sandra Krivitsch-Kuess (SPÖ), GR Mag. Daniela Thaler (BVK)

Nicht entschuldigt: GR Alexander Heber (GRÜNE)

Schriftführer: AL Gerald Benedikt

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Gemeindeamt | Hauptstraße 145 | A-9201 Krumpendorf am Wörthersee | Tel.: +43 (0) 4229 / 2343 | Fax: +43 (0) 4229 / 2343-99
krumpendorf@ktn.gde.at | www.krumpendorf.gv.at | ATU39499501
Bankverbindung: Raiffeisenbezirksbank Klagenfurt | Konto Nr. 101006 | BLZ 39358 | IBAN AT503935800000101006 | BIC RZKTAT2K358

1. Bestellung der beiden Protokollprüfer

Gemäß § 45 Abs. 4 K-AGO sind zwei Protokollprüfer aus der Mitte des Gemeinderates zu bestellen. In der ersten Sitzung wurde beschlossen, die Protokollprüfer der Reihe nach zu bestellen. Es wären nun die Gemeinderatsparteien **„SPÖ“ und „FPÖ“** an der Reihe.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig GR Walter Zedrosser (SPÖ) und GR Roman Pohovnikar (FPÖ) als Protokollprüfer.

2. Stellenplan 2024, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass im Stellenplan 2024, wie bereits im Stellenplan 2023, 33 ständig Bedienstete vorgesehen sind.

Zentralamt:	11 Bedienstete
Wirtschaftshof:	9 Bedienstete
Kinderbetreuungen:	12 Bedienstete
Volksschule	1 Bedienstete

12 Planstellen wurden für Saisonbedienstete vorgesehen.

Mit Schreiben vom 24.10.2023 wurde der Stellenplan-Entwurf durch die Aufsichtsbehörde genehmigt.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, der Gemeinderat möge den Stellenplan 2024 beschließen.

Der Gemeinderat beschließt den Stellenplan für 2024 einstimmig.

3. Kindergarten Neubau, Förderzusicherung, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass für das Projekt „Kindergarten Neubau“ Fördermittel des Kärntner Bildungsbaufonds gewährt werden. Die voraussichtliche Fondsförderung beträgt EUR 2.925.000,--. Hierüber ist eine Fördervereinbarung abzuschließen. Im Wesentlichen ist darin festgeschrieben, dass die Fördermaßnahme im vollen Umfang zu errichten ist und die Förderung widmungsgemäß zu verwenden ist. Auch ist die Auszahlung der Fördermittel wie folgt festgehalten:

2024 EUR 900.000,--
2025 EUR 1.000.000,-- und
2026 EUR 1.025.000,--.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, der Gemeinderat möge die Fördervereinbarung beschließen.

Einstimmig beschließt der Gemeinderat die Unterschrift der Fördervereinbarung.

Die nachfolgende Diskussion wird von GV Mag. Druml eröffnet. Sie meldet sich zu Wort und begrüßt prinzipiell die Lukrierung der Förderung, fordert jedoch, das Thema „Hochwasserschutz" zu forcieren.

GV Ing. Wultsch berichtet, dass, im Zuge der Unwetter im Sommer, alle als kritisch eingestuften Orte besichtigt wurden. Auch der Platz, wo der Kindergarten gebaut werden soll. Der Platz war komplett trocken, wohingegen es an anderen Orten in Krumpendorf am Wörthersee sehr wohl, wasserbedingt, aufgrund der Wettersituation, zu Problemen gekommen ist.

GV Bacher befürwortet, dass sich GV Ing. Wultsch in das Thema Hochwasserschutz so einbringt und die Lage beim Kindergarten so einschätzt. Er sieht es jedoch insofern als problematisch an, als dass die Situation im Sommer von einem 100jährigen Hochwasserereignis weit entfernt war. Deswegen sollte trotzdem geschaut werden, wie der Hochwasserschutz errichtet werden kann. Er bringt das Beispiel des Wirtnigteichs, wo es heuer im Sommer, im Zuge des Starkregens, zu Problemen gekommen ist. Er berichtet, dass die Bürger Angst haben, dass es wieder zu einer hochwasserbedingten Ausnahmesituation kommt. Er plädiert für die Gründung einer Arbeitsgruppe, die sich mit dem Hochwasserschutz befasst. Er hält fest, dass ein Rückhaltebecken für den ganzen Ort notwendig ist, nicht für nur den Kindergarten.

Bgm. Bürger stellt klar, dass ein Hochwasserschutz definitiv geplant ist und dieses Projekt im Auge behalten wird. Eine Durchführung ist jedoch nicht gleichzeitig mit dem Kindergartenbau möglich.

GR Neuner-Forelli gibt zu bedenken, dass in der Umgebung des zu errichtenden Kindergartens ein Erdrutsch möglich wäre und dieser alles verändern würde und die Situation dann ganz eine andere wäre. Auch hält sie fest, dass die Verkehrssituation bei der Zufahrt des zu errichtenden Kindergartens gefährlich ist und dieses Problem bereits angesprochen wurde, aber nicht gelöst ist. Die Verkehrssituation soll entschärft werden.

GV Ing. Mag. (FH) Dr. Steindl bestätigt, dass es sich beim Thema Hochwasserschutz um berechtigte Bedenken handelt. Er bestärkt Bgm. Bürger in der Aussage, dass man den Bau des Hochwasserschutzes nicht aus den Augen verlieren soll. Auch er dankt GV Ing. Wultsch für sein Engagement bezüglich des Hochwasserschutzes, der genauso wichtig ist, wie der Bau des Kindergartens.

GV Ing. Wultsch stellt klar, dass der Hochwasserschutz nicht auf den Kindergarten bzw. auf diesen Standort gepunktet werden darf. Andere Stellen im Ort sind gefährdeter.

GR Benjamin Nadrag möchte sich vergewissern, dass Pläne vom Land Kärnten bezüglich des Hochwasserschutzes in Krumpendorf am Wörthersee bereits vorhanden sind.

Bgm. Bürger bestätigt dies. Er informiert jedoch, dass die Durchführung nur mit Einverständnis der betroffenen Grundbesitzer möglich ist und diese derzeit nicht bereit sind, zu den vorhandenen Plänen ihre Zustimmung zu geben.

4. Kindergarten Neubau, Zusatzvereinbarung zum Honorarangebot OK ZT-GmbH, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass an die Firma ÖK ZT-GmbH der Auftrag für die Projektsteuerungsleistung für das Projekt „Kindergarten Neubau" vergeben wurde. Es wurde eine Projektdauer vom 01/2022 – 12/2023 kalkuliert. Nunmehr wurde ein Zusatzangebot vorgelegt, da die Projektdauer sich wohl bis 2025 verlängern wird. Dieses Zusatzangebot beinhaltet die Indexanpassung des Resthonorarteiles von netto € 40.680,00.

Hauptangebot netto v. 20.12.2021		€ 67.800,00
davon 40 % im ursprünglichen Zeitrahmen bis Ende 2023 netto		€ 27.120,00
zu indexierender Honoraranteil netto		€ 40.680,00
Index 2022 bis 2023	9,44%	
Index 2022 bis 2024	noch nicht bekannt	
Index 2022 bis 2025	noch nicht bekannt	

Die Indexanpassung erfolgt auf Basis des ZT-Basiswertes 2022 gegenüber 2024 bzw. 2025 entsprechend tats. Leistungserbringung, zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, der Gemeinderat möge das Zusatzangebot beschließen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Antrag des Gemeindevorstandes.

5. Gastronomiebetrieb Parkbad, Pachtvertrag Fa. Rana GmbH, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass der Gemeinderat mit Beschluss vom 28. Juni 2023 die Pachtvergabe des Gastronomiebetriebes im Parkbad an die Firma Ranas GmbH beschlossen hat. Nunmehr liegt ein Pachtvertrag (Anlage 1 zur Niederschrift) vor, welcher auf Wunsch der Familie Rana (Ranas GmbH) entsprechend adaptiert wurde.

Der Gemeindevorstand beantragt in der Sitzung am 30.10.2023 der Gemeinderat möge den Pachtvertrag beschließen.

In den nachfolgenden Wortmeldungen wird u.a. angemerkt, dass die Auswahl der Speisen heuer ziemlich klein war. Bgm. Bürger bestätigt, dass die Speisenauswahl in der nächsten Saison in jedem Fall erweitert werden soll, betont nochmals, wie gelungen die kurzfristige Übernahme durch Fam. Rana war und wie froh man über den unkomplizierten und so wertvollen Einsatz von Fam. Rana ist.

Vbgm. Bacher ergreift das Wort. Auch er stellt fest, dass es dank Familie Rana gelungen ist, in der heurigen Saison die Betreibung des Restaurants sicher zu stellen. Obwohl die Übernahme sehr kurzfristig und mit Hindernissen verbunden war. Auch dankt er Vbgm. Beschliesser, der es gelungen ist, diverses Inventar aus der Konkursmasse des ehemaligen Betreibers des Parkbad-Restaurants zu einem fairen Preis herauszukaufen. Dies wird den zukünftigen Betrieb der Restauration im Parkbad wesentlich erleichtern.

GV Ing. Wultsch berichtet, dass sich die Familie Rana bei diversen Einsätzen auch gegenüber den Einsatzorganisationen sehr großzügig gezeigt hat und Essen und Getränke für die Helfer zur Verfügung gestellt wurden.

Vbgm. Beschliesser bestätigt die gute Zusammenarbeit mit der Familie Rana.

In der nachfolgenden Abstimmung beschließt der Gemeinderat einstimmig den Antrag des Gemeinde-vorstandes.

6. Region Wörthersee-Rosental Tourismus GmbH, Kooperationsvertrag mit dem Parkbad für Wörthersee Plus Card, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass die Region Wörthersee-Rosental Tourismus GmbH – wie auch in den vergangenen Jahren – eine Kooperationsvereinbarung hinsichtlich des Gratis-Eintritts in das Parkbad Krumpendorf vorgelegt hat. Die wesentlichen Punkte dieser Vereinbarung sind, dass die Gemeinde einen gewissen Prozentsatz vom Eintritt seitens der Tourismus GmbH refundiert bekommt.

Als Beispiel:

Bei einem Eintrittspreis zwischen netto EUR 1,50 – EUR 3,00 (netto),	80 % des normalen Eintrittspreises
bei einem Eintrittspreis zwischen netto EUR 3,01 – EUR 4,00 (netto)	75 % des normalen Eintrittspreises
und von EUR 4,01 bis EUR 8,00 (netto)	70 % des normalen Eintrittspreises

Der Gast, egal ob Erwachsener oder Kind, hat mit der Wörthersee Plus Card ab 3 Nächten Aufenthalt einen Gratis-Eintritt in die teilnehmenden Strandbäder. Diese Vereinbarung gilt wieder auf ein Jahr und somit für 2024.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, der Gemeinderat möge den Kooperationsvertrag beschließen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Kooperationsvertrag zu unterschreiben.

7. G. Tschemernig, Ansuchen um Übernahme der Parz. 433/1, KG Drasing in das öffentliche Gut der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, Beratung (VerkehrA 11/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass Herr Tschemernig mit Schreiben vom 06.07.2023 beantragt hat, die neu zu errichtende Straße im Teilbebauungsplan „Andrä – Lannerweg Nord" in das öffentliche Gut der Gemeinde zu übernehmen.

In der Sitzung des Ausschusses für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur am 22.08.2023 wurde darüber beraten und beantragt, der Gemeinderat möge die Übernahme der Wegparzellen 433/1 und 433/4 beide KG 72104 Drasing unter der Voraussetzung beschließen, dass die „Kriterien für den Straßenausbau" vor Übernahme erfüllt sind.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beschlossen, den Antrag des Ausschusses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Ohne Diskussion beschließt der Gemeinderat einstimmig den Antrag des Ausschusses.

8. Kreuzung Bachweg/Bachsteg, Ansuchen bei der zuständigen Behörde um Anbringen einer „Vorrang geben" Tafel, Beratung (VerkehrA 11/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass sich der Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur aufgrund einer Anregung von Frau Holl in seiner Sitzung am 22.08.2023 damit befasst und einstimmig beantragt hat, der Gemeinderat möge die Aufstellung einer Tafel „Vorrang geben" ablehnen.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beschlossen, den Antrag des Ausschusses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Bgm. Bürger ergänzt, dass es sich um eine 30-km/h-Zone mit Rechtsregel handelt.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Antrag des Ausschusses.

9. Sportplatz KSK, Verordnung privatrechtliche Festlegung einer Kurparkzone, Beratung (VerkehrA 11/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass sich der Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur bezüglich der Parksituation vor dem Sportplatz, über Anregung des KSK, in seiner Sitzung am 22.08.2023 damit befasst und beantragt hat, der Gemeinderat möge am Bachweg entlang des Sportplatzes eine Kurzparkzone mit einer Zusatztafel „täglich von 7 – 18 Uhr ausgenommen Sonn- und Feiertag Parkdauer: max. 3 Std." verordnen.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beschlossen, den Antrag des Ausschusses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Bgm. Bürger erläutert, dass diese Verordnung notwendig ist, damit nicht Dauerparker an den Wochentagen die Parkplätze dauerhaft belegen. Es soll nur „mit Uhr" geparkt und keine Gebühr eingehoben werden.

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich 22:1 [Gegenstimme Dr. Kopper (BVK)] den Antrag des Ausschusses.

10. Verbot das Abstellen von Anhängern aller Art auf den privaten Parkplätzen der Gemeinde und KIG betreffend das Verbot von Abstellen von Wohnmobilen, Beratung (VerkehrA 11/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass der Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur in seiner Sitzung am 22.08.2023 beantragt hat, der Gemeinderat möge das Abstellen von Anhängern aller Art auf den privaten Parkplätzen der Gemeinde und KIG verbieten.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beschlossen, den Antrag des Ausschusses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

GV Mag. Druml wendet ein, dass ein Abstellverbot von Wohnmobilen es den Fahrern von Wohnmobilen unmöglich machen würde, das Wohnmobil für die Dauer eines Restaurant- oder Lokalbesuchs vor den Lokalen abzustellen.

Bgm. Bürger erklärt, dass Wohnmobile zu diesem Zwecke an der Hauptstraße parken können und gesondert 10 Plätze zum Abstellen von Wohnmobilen in der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee geschaffen wurden.

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich 22:1 [Gegenstimme GV Mag. Druml (GRÜNE)] den Antrag des Ausschusses.

11. Festlegung von Strafbestimmungen bei den privaten Parkplätzen der Gemeinde und KIG betreffend das Verbot von Abstellen von Wohnmobilen, Beratung (VerkehrA 11/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass der Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur in seiner Sitzung am 22.08.2023 beantragt hat, das Verbot von Abstellen von Wohnmobilen unter Strafe (wie beschlossen) zu stellen. Weiters beantragt der Ausschuss die Anhebung der Strafgebühr auf € 30,-- und Mahnschreiben auf € 100,--.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beschlossen, den Antrag des Ausschusses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Ohne Diskussion beschließt der Gemeinderat einstimmig den Antrag des Ausschusses.

12. STW, Errichtung einer E-Tankstelle am Parkplatz Gendarmeriepark, Beratung (Verkehr A 11/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass sich der Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur, über Antrag der Stadtwerke Klagenfurt AG betreffend Errichtung einer E-Tankstelle am Parkplatz Gendarmeriepark, in seiner Sitzung am 22.08.2023 damit befasst und beantragt hat, der Gemeinderat möge den Standort ablehnen. Alternativ werden zwei Stellplätzen in der Kochstraße angeboten.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beschlossen, den Antrag des Ausschusses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Der Bürgermeister erläutert, dass die wenigen Parkplätze am Parkplatz Gendarmeriepark erhalten bleiben sollen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Antrag des Ausschusses.

13. A. Wucherer, Ansuchen für den Betrieb einer Surfschule im Thomas-Koschat-Park, Beratung (VerkehrA 11/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass Hr. Wucherer mit Schreiben vom 06.06.2023 die Bewilligung zur Einrichtung einer Surfschule im Thomas-Koschat-Park beantragt hat. Der Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur hat sich in seiner Sitzung am 22.08.2023 damit befasst und beantragt, der Gemeinderat möge den Antrag ablehnen.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beschlossen, den Antrag des Ausschusses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Bgm. Bürger erläutert, dass im Thomas-Koschat-Park ein Badeverbot besteht und der Park ein Erholungsgebiet ist. Diese Fakten lassen sich nicht mit dem Betreiben einer Surfschule vereinbaren.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Antrag des Ausschusses.

14. Errichtung Behindertenparkplatz, Beratung (VerkehrA 11/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass sich der Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur in seiner Sitzung am 22.08.2023 damit befasst und einstimmig beantragt hat, die zusätzliche Errichtung abzulehnen.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beschlossen, den Antrag des Ausschusses an den Gemeinderat zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

GR Zedrosser meldet sich zu Wort und stellt fest, dass ein zusätzlicher Behindertenparkplatz vor der Filiale der Raiffeisenbank interessant wäre, da dort die Parkplätze oft besetzt sind. Dieser Standort war bereits in der Sitzung des Ausschusses angedacht.

Vbgm. Bacher führt aus, dass es generell wesentlich ist, mehr für beeinträchtigte Menschen zu tun. Der Zugang zur Apotheke – bezüglich der Parksituation - stellt ein großes Problem für beeinträchtige Menschen dar. Die Hauptstraße ist generell ein Problem bezüglich der Parksituation, da die Parkplätze eng beieinander liegen bzw. parallel zur Straße verlaufen und der Ausstieg aus dem Auto bzw. Einstieg ins Auto ein Problem darstellt. Vor allem für ältere und beeinträchtigte Personen.

Es folgen mehrere Vorschläge für Standorte von zusätzlichen Behindertenparkplätzen.

Bgm. Bürger schlägt vor, den Antrag über die Errichtung eines zusätzlichen Behindertenparkplatzes erneut im Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur einzubringen, mit konkreten Vorschlägen der Platzierung. Dieser Vorschlag wird von mehreren Gemeinderäten begrüßt.

Bei der nachfolgenden Abstimmung beschließt der Gemeinderat mehrheitlich 20:3 [Gegenstimmen Vbgm. Bacher (SPÖ), GR Zedrosser (SPÖ), GR i.V. Ing. Felsberger (SPÖ)] den Antrag des Ausschusses.

15. 02/2021 Umwidmung von Tennisplatz in Bauland Wohngebiet, Parz. 252/1, KG Pritschitz, insgesamt 971 m², Beratung (GR 10/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.2023 die Umwidmung beschlossen hat. Bei der Überprüfung durch die Fachabteilung beim Amt der Kärntner Landesregierung

wurde festgestellt, dass die Flächenbilanz nicht richtig ermittelt wurde. Nunmehr liegt ein berichtigtes Gutachten (Anlage 2 zur Niederschrift) vor und der Beschluss muss nochmals gefasst werden.

Der Gemeindevorstand hat in der Sitzung vom 30.10.2023 beantragt, der Gemeinderat möge die Umwidmung beschließen.

Die nachfolgende Diskussion wird von Frau GV Mag. Druml eröffnet, die feststellt, dass das neue ÖEK besagt, kein zusätzliches Bauland zu widmen. An das soll man sich halten.

GR i.V. Ing. Höhenwarter gibt zu bedenken, dass nach der Umwidmung ein Komplettumbau zu Wohnungen erfolgen kann. Es sollte eine Sicherstellung geben, dass das Hotel die nächsten 10 Jahre weiterbetrieben werden soll.

Bgm. Bürger erklärt, dass die Umwidmung in der Sitzung vom 25.04.2023 bereits beschlossen wurde. Auch stellt er fest, dass der Betrieb durch die Lage neben der Bundesstraße schon eingeschränkt ist und niemandem geholfen wäre, würde der Betrieb nun schließen.

GV Ing. Mag. (FH) Dr. Markus-Andreas Steindl ergreift das Wort und berichtet, dass er mit Bgm. Bürger die Fam. Rangger besucht hat, um sich selbst ein Bild des Betriebes zu machen. Es handelt sich um einen Familienbetrieb. Die Familien hat selbst viel renoviert, saniert und vor allem investiert. Die ganze Familie hat den Lebensmittelpunkt hierher verlegt. Auch werden Kooperationen hier im Ort betrieben (z.B mit der Weinbar). Es handelt sich um einen Ganzjahresbetrieb. Unternehmer soll man auf keinen Fall blockieren.

Vbgm. Bacher ist auch der Meinung, dass man Unternehmer unterstützen muss. Eine Widmung ist das Einzige, was der Gemeinderat in der Hand hat, um über Grundstücke zu entscheiden. Dies sei eine Korrektur der Vergangenheit. Er meint aber, die Umwidmung sollte touristischer Natur sein. Der vormals eingebrachte Antrag ging nämlich in diese Richtung. Er wurde jedoch zurückgezogen.

In der nachfolgenden Abstimmung beschließt der Gemeinderat mehrheitlich 18:5 [Gegenstimmen GV Mag. Druml (GRÜNE), GR Neuner-Forelli (GRÜNE), GR i.V. Prainsack (GRÜNE), GR Dr. Kopper (BVK), GR i.V. Ing. Höhenwarter (BVK)] den Antrag des Gemeindevorstandes.

16. Teilbebauungsplan „Binz-Valente“ Neuverordnung, Beratung (VerkehrA 10/23, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass der Teilbebauungsplan „Binz-Valente“ einer Neuverordnung unterzogen wurde. Der Ausschuss für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur hat sich in seiner Sitzung am 22.06.2023 damit befasst und beantragt, der Gemeinderat möge die Neuverordnung des Teilbebauungsplanes „Binz-Valente“ beschließen.

Im Rahmen des Kundmachungsverfahrens sind von Frau Karin Binz, Frau Sandra Binz, Gemeinde Pörtschach am Wörther See, Frau Gabriele Hadl und Frau Nicola Januschke-Bleicher, vertreten durch Barnert Egermann Illigasch Rechtsanwälte GmbH, Einwendungen nach § 51 K-ROG 2021 eingelangt. Diese wurden durch vom Planverfasser RPK ZT-GmbH (Anlage 3 zur Niederschrift) einer fachlichen Beurteilung unterzogen und es wurden keine Hindernisgründe für eine Neuverordnung festgestellt.

In Kenntnis der Einwendungen sowie der Stellungnahme des Planverfassers beschließt der Gemeindevorstand in der Sitzung am 30.10.2023 einstimmig den Antrag des Ausschusses zur Beschlussfassung des Gemeinderates weiterzuleiten.

Vbgm. Bacher erläutert, dass nach dem ursprünglichen Teilbebauungsplan 3 Baukörper möglich gewesen wären. Gemäß dem neuen Teilbebauungsplan können 6000 m² verbaut und somit zu Wohnfläche gemacht werden. Er zeigt sich unzufrieden über das Ergebnis des neuen Teilbebauungsplanes. Er befindet den alten Teilbebauungsplan als sinnvoller und ist unglücklich mit der Situation. Auf Nachfrage hin erklärt er, dass es zu der Abänderung gekommen ist, weil vorher eine Geschossflächenzahl von 0,6 und nunmehr von 0,2 definiert ist.

Bgm. Bürger stellt fest, dass es katastrophal war, dies damals so zu widmen. Jetzt muss das Beste aus der Situation gemacht werden.

In der nachfolgenden Abstimmung beschließt der Gemeinderat mehrheitlich 19:4 [Gegenstimmen GV Mag. Druml (GRÜNE), GR Neuner-Forelli (GRÜNE), GR Dr. Kopper (BVK) und GR i.V. Ing. Höhenwarter (BVK)] den Antrag des Ausschusses.

17. Teilbebauungsplan „Römerweg Nord Revision 2023“, Beratung (VerkehrA 7/22, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass über Antrag von Ing. Hermann Strauss der Teilbebauungsplan „Römerweg Nord“ einer Überarbeitung unterzogen wurde. In der Sitzung des Ausschusses für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur am 15.06.2022 wurde darüber beraten und beantragt, der Gemeinderat möge bei 50% Kostenübernahme durch Herrn Ing. Strauss die Änderung beauftragen.

Im Rahmen des Kundmachungsverfahrens wurde von Frau Claudia Burger vorgebracht, dass die Parz. 240/1, KG Drasing nicht mehr vorhanden ist. Dazu stellt der Planverfasser Mag. Dr. Jernej fest, dass es zwischenzeitlich zu einer Neuvermessung kam. Die Parzelle wurde mit dem Grundstück 281 KG Drasing vereint und folglich aufgelöst.

In Kenntnis der Einwendung und der dazu ergangenen Stellungnahme des Planverfassers wurde in der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 beantragt, der Gemeinderat möge den Teilbebauungsplan „Römerweg Nord I Revison 2023“ mit einer 50%igen Kostenbeteiligung von Herrn Ing. Strauß beschließen.

Ohne Diskussion beschließt der Gemeinderat einstimmig den Antrag des Gemeindevorstandes.

18. Teilbebauungsplan „Teichweg", Beratung (VerkehrA 7/22, GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass in der Sitzung des Ausschusses für Verkehrsentwicklung, Raumordnung und Infrastruktur am 22.03.2022 der Teilbebauungsplan „Teichweg" beraten und beantragt wurde, der Gemeinderat möge den Teilbebauungsplan mit der Änderung, was alles in die GFZ-Berechnung einberechnet wird, beschließen.

Im Rahmen des Kundmachungsverfahrens langt ein Einwand von Frau Gabriele Hadl ein. Dazu hat der Planverfasser eine Stellungnahme (Anlage 4 zur Niederschrift) abgegeben und keine Hindernisgründe festgestellt.

In Kenntnis der Einwendung und der dazu abgegebenen Stellungnahme des Planverfassers hat der Gemeindevorstand in seiner Sitzung am 30.10.2023 beschlossen, den Antrag des Ausschusses zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiterzuleiten.

Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich 19:4 [Gegenstimmern: Vbgm. Bacher (SPÖ), GV Mag. Druml (GRÜNE), GR Neuner-Forelli (GRÜNE), GR i.V. Prainsack (GRÜNE)] den Antrag des Ausschusses.

19. Pirkerbach Brückensanierung, Auftragsvergabe, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass aufgrund der Tatsache, dass die Pirkerbachbrücke (Rautweg) bereits sehr desolat ist, das Büro OK ZT-GmbH mit der Ausschreibung für die Sanierung beauftragt wurde. Nunmehr liegt das Ausschreibungsergebnis vor.

Im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens wurden 8 Firmen angeschrieben und 4 haben ein Angebot gestellt.

Reihungsliste:

Firma M&R Bau	netto € 46.108,80
Firma Steiner Bau	netto € 59.557,07
Firma Granit	netto € 75.579,25
Firma Porr	netto € 77.887,82 ausgeschieden da kein Zimmermannsarbeiten angeboten

Vergabevorschlag an Firma M&R Mobilbau GmbH Gesamtnettopreis € 46.108,80

Die Kosten der Planung und örtlichen Bauaufsicht des Büros OK ZT-GmbH betragen netto € 6.734,40.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, der Gemeinderat möge die Auftragsvergabe an die Fa. M&R Mobilbau GmbH sowie die Planung und Bauaufsicht des Büros OK ZT-GmbH beschließen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig. den Antrag des Gemeindevorstandes.

20. Überkopfanzeiger, Sondernutzungsvertrag Zahl 09-KL-ANR-10/9-5-2013 Neuausstellung, Anpassung Nutzungsentgelt, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass für die Errichtung und den Betrieb des Überkopfanzeigers beim Gemeindeamt mit dem Land Kärnten (Landesstraßenverwaltung) ein Sondernutzungsvertrag (Zl. 09-KL-ANR-10/9-5-2013, 25.06.2013) ohne jährliches Nutzungsentgelt abgeschlossen wurde. Nunmehr wurde ein neuer Sondernutzungsvertrag mit einem jährlichen Nutzungsentgelt von € 1.896,00 mit der Begründung der überwiegenden Fremdwerbung vorgelegt.

Seitens der Gemeinde wurde dies bestritten und festgehalten, dass der Überkopfanzeiger als Informationsmedium für die Bürger und Gäste dient. Mit diesem Überkopfwegweiser werden u.a. Veranstaltungen kultureller als auch kulinarischer Natur, auch von Betrieben in der Gemeinde, unentgeltlich angekündigt.

Nunmehr wurde ein neuer Sondernutzungsvertrag mit der Begründung vorgelegt, dass nur Veranstaltungen, die direkt die Gemeinde betreffen von der Beitragspflicht ausgenommen sind. Werbeeinschaltungen bzw. Ankündigungen, auch ortsansässiger Betriebe, fallen nicht unter diese Regelung. Unter geschätzten Anteil der Eigenwerbung der Gemeinde mit 50% sind jährlich € 948,00 als Nutzungsentgelt zu bezahlen. Auch wird eine Wertsicherung vereinbart, wobei Schwankungen der Indexzahl nach oben oder nach unten bis 10% unberücksichtigt bleiben.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, der Gemeinderat möge den Sondernutzungsvertrag beschließen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Antrag des Gemeindevorstandes.

21. Vertrag Grundabtretung Lutz, Tanner, Mag. Flaschberger, Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass es im Rahmen von Teilungen zwischen Mag. Flaschberger, Lutz und Tanner auch zu Flächenverschiebungen beim öffentlichen Gut der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee kommt. Ein entsprechender Vertrag wurde von Notar Mag. Stefan Lindner & Mag. Martin Thaler zur Unterfertigung vorgelegt. Seitens der Gemeinde wurde eine rechtliche Prüfung von RA Mag. Nemec vorgenommen und dieser stellte fest, dass der gemischte Tausch- und Schenkungsvertrag

rechtlich unproblematisch und nicht zum Nachteil der Gemeinde ist. Der Gemeinde entstehen auch keine Kosten für die Errichtung und Durchführung des Vertrages.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, den Vertrag zur Beschlussfassung an den Gemeinderat weiterzuleiten.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Antrag des Gemeindevorstandes.

22. S. Krainer, Antrag Zuschuss zum Schulbus für das Schuljahr 2023/2024, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass Frau Krainer mit Schreiben vom 11.09.2023 um einen Zuschuss zur Schülerbeförderung für das Schuljahr 2023/24 angesucht hat. Für das Schuljahr 2022/23 wurde ein Betrag von € 19.597,55 als Zuschuss in 10 gleichen Monatsraten beschlossen.

Der VPI vom August 2022 bis August 2023 beläuft sich auf 7,4 %, das ergibt einen Betrag von € 21.047,77.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, der Gemeinderat möge einen Zuschuss für die Schülerbeförderung im Schuljahr 2023/2024, inklusive Erhöhung um den VPI, im Betrag von € 21.047,77 beschließen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Antrag des Gemeindevorstandes.

23. I. Mayrobnig, Antrag Förderung First Responder Rucksack und DEFI, Beratung (GV 14/23) und Beschlussfassung

Der Vorsitzende berichtet, dass mit Schreiben vom 03.08.2023 Ilja Mayrobnig um zur Verfügungstellung eines First Responder-Rucksackes und eines Defi Lifepacks ersucht hat. Gesamtkosten € 3.084,00. Ilja Mayrobnig hat die Ausbildung als First Responder abgeschlossen.

In der Sitzung des Gemeindevorstandes am 30.10.2023 wurde beantragt, der Gemeinderat möge die Übernahme der Kosten für die Anschaffung eines First Responder Rucksack mit DEFI beschließen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig. den Antrag des Gemeindevorstandes.

Bericht des Bürgermeisters:

Antrag Verlustigerklärung des Mandates von GR Alexander Heber

Der Vorsitzende berichtet, dass vom Verfassungsgerichtshof eine Ladung an den Gemeinderat der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee für eine öffentliche mündliche Verhandlung am Dienstag, dem 28. November 2023, um 15,30 Uhr, in 1010 Wien, Freyung 8, ergangen ist. Das persönliche Erscheinen des Bürgermeisters ist erforderlich.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 19 Uhr 20.

Der Bürgermeister:

Der Schriftführer:

Gemeinderatsmitglieder:

4 Anlagen

Anlage 1 zur GR-Niederschrift
vom 14.11.2023

Vertrag

mag. Ulrich Nemec
Rechtsanwalt
St. Veiter Ring 23
9020 Klagenfurt
Tel 0463 57 2 44
Fax 0463 57 2 44-8
ra-nemec@aon.at

Inhaltsverzeichnis

1.	Eigentumsverhältnis	Seite 3
2.	Pachtgegenstand	Seite 3
3.	Pachtvereinbarung	Seite 5
4.	Pachtdauer/Kündigungsbestimmungen	Seite 6
5.	Pachtzins	Seite 7
6.	Wertsicherung	Seite 9
7.	Sonderbestimmungen für den Zeitraum 01.06.2023 bis 31.12.2023	Seite 9
8.	Betriebskosten und sonstige Aufwendungen, laufende öffentliche Aufgaben	Seite 11
9.	Kaution	Seite 11
10.	Pachtzweck, Betriebspflicht, Betriebsführung	Seite 12
11.	Konkurrenzverbot	Seite 14
12.	Erhaltungs- und Reparaturpflichten/ Rückstellung des Pachtgegenstandes	Seite 16
13.	Änderungen am Pachtgegenstand/ Schicksal derselben bei Beendigung	Seite 17
14.	Störung in der Benützung	Seite 18
15.	Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften	Seite 18
16.	Vertragszweck/Weitergabe	Seite 18
17.	Haftung	Seite 19
18.	Aufrechnungsverbot	Seite 19
19.	Kosten und Gebühren	Seite 19
20.	Gerichtsstand	Seite 19
21.	Sonstige Bestimmungen	Seite 19

Pachtvertrag

abgeschlossen zwischen der

Gemeinde KRUMPENDORF am WS, vertreten durch
die Herrn Bürgermeister Gernot Bürger sowie den nachgenannten
Mitgliedern des Gemeindevorstandes bzw. Gemeinderates,
Hauptstraße 145, 9201 Krumpendorf am WS
als Verpächterin einerseits und

Ranas GmbH, FN 353386k
Werzerpromenade 10, 9210 Pörtschach am Wörther See
als Pächterin andererseits wie folgt:

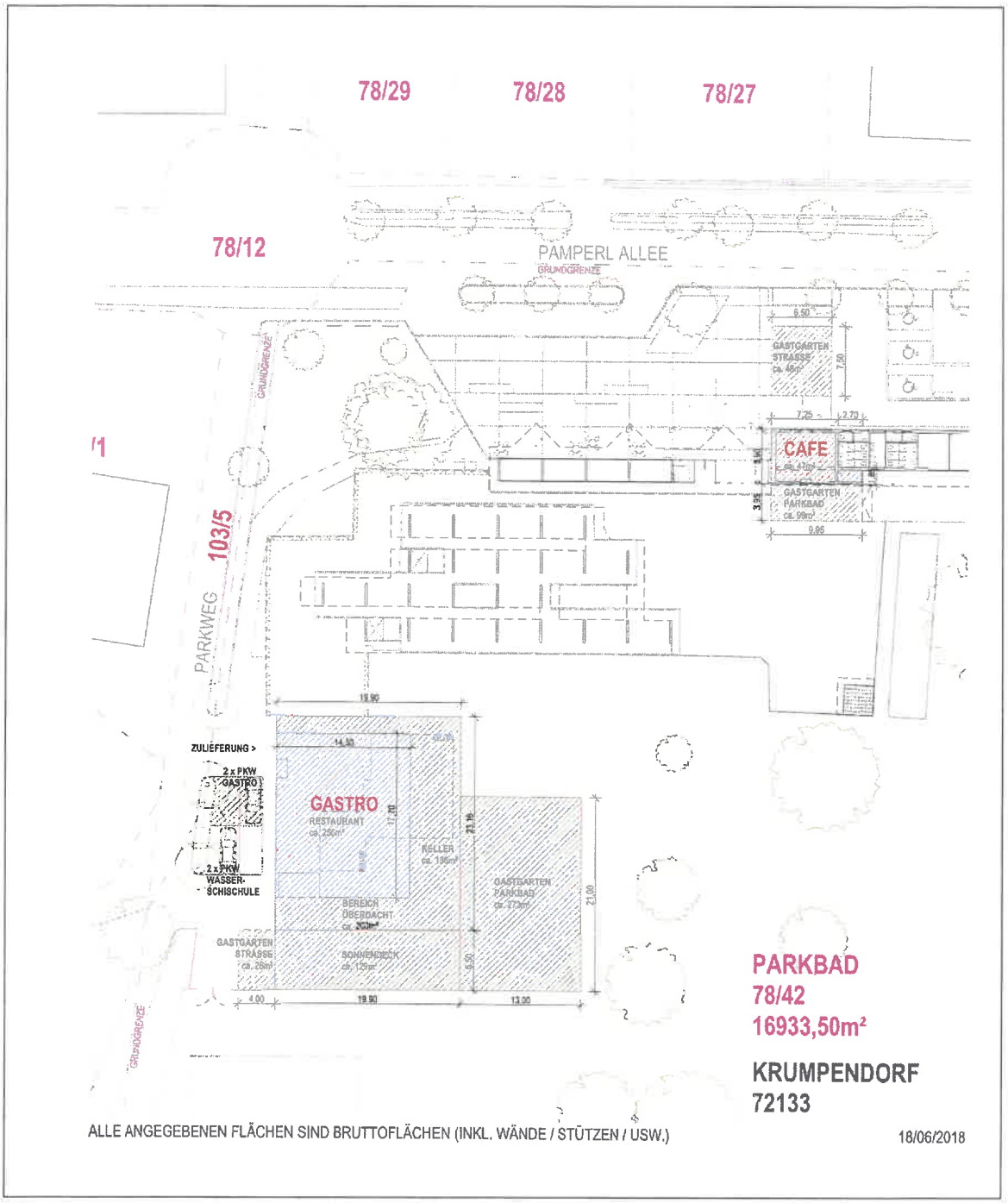
1. Eigentumsverhältnisse

1.1.
Die Gemeinde Krumpendorf am WS ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 32, KG 72133 Krumpendorf, BG Klagenfurt, bestehend aus den Grundstücken 78/15 im Ausmaß von 413 m², 78/42 im Ausmaß von 15499 m² und .301 im Ausmaß von 1815 m², insgesamt sohin 17727 m² mit der Grundstücksadresse Pamperlallee 35 - 37, 9201 Krumpendorf am WS.

1.2.
Auf der Liegenschaft EZ 32, KG 72133 Krumpendorf befindet sich eine gemeindeeigene öffentliche Badeanstalt (Parkbad) und Betriebsräumlichkeiten die zur Führung unter anderem eines Restaurantbetriebes und eines Cafes vorgesehen sind.

2. Pachtgegenstand

2.1.
Der Pachtgegenstand ist in der umseitigen Plandarstellung ersichtlich, wobei die vom Pachtverhältnis umfasste baulichen Objekte blauschraffiert und die mitverpachteten freien Flächen grünschraffiert ausgeführt sind:



Die vom Pachtverhältnis umfassten Gebäude bzw. Flächen sind:

a.) das Gastro-Restaurant im westlichen Teil unmittelbar zum Parkweg und zwar mit sämtlichen Räumlichkeiten sowohl jene im Erdgeschoss als auch jene im Keller. Das Ausmaß des Gastro-Restaurant ist im Erdgeschoss circa 256 m² und im Keller circa 136 m²;

b.) die Außenflächen unmittelbar anschließend an das Gastro-Restaurant im Plan bezeichnet als „Bereich überdacht" im Ausmaß von rund 203 m², „Gastgarten Straße" im

Ausmaß von rund 26 m², „Sonnendeck" im Ausmaß von rund 129 m² und „Gastgarten Parkbad" im Ausmaß von rund 273 m²;

c.) zwei direkt an den Parkweg anschließende Pkw-Abstellparkplätze, wobei es sich dabei um die zwei nördlichen der insgesamt vier Parkplätze handelt, die in der Plandarstellung gekennzeichnet sind. In der Plandarstellung sind diese als „2 x PKW Gastro" beschrieben;

d.) das Cafe im nördlichen Bereich des Parkbades unmittelbar anschließend an den Haupteingang im Ausmaß von rund 47 m², welches in der Plandarstellung als „Cafe" bezeichnet ist

e.) eine unmittelbar südlich an das „Cafe" anschließende Fläche im Ausmaß von rund 99 m², die in der Plandarstellung als „Gastgarten-Parkbad" bezeichnet ist;

f.) ein im Bereich außerhalb des Parkbades nördlich des Cafes im Bereich der Parkflächen vor dem Parkbad gelegene Grundstücksfläche im Ausmaß von rund 48 m², welche in der Plandarstellung als „Gastgarten Straße" bezeichnet ist;

2.2.
Den Vertragsparteien ist der Pachtgegenstand mit all seinen Bestandteilen und allen damit verbundenen Berechtigungen und Verpflichtungen in der Natur und aus den vorhandenen Urkunden und Planunterlagen genauestens bekannt. Darüber hinaus hat die Pächterin bzw. deren Organe das Pachtobjekt besichtigt und für das gegenständliche Pachtverhältnis als geeignet angesehen. In diesem Zusammenhang schließen die Vertragsparteien eine Haftung der Verpächterin für eine bestimmte Beschaffenheit oder einen aus dem Pachtgegenstand zu erzielenden Gewinn ausdrücklich aus.

2.3.
Die Möblierung sowohl im Gastro-Restaurant als auch im Cafe und zwar Sessel, Tische, Sonnenschirme, Loungen, etc. werden von der Verpächterin beigestellt und gelten als mitverpachtet. Darüber hinaus stehen noch weitere Einrichtungsgegenstände, Gastro-Einrichtungen, Fahrnisse und Gegenstände im Eigentum der Gemeinde, wobei die Vertragsparteien eine Inventarliste erstellen, die sämtliche Gegenstände beinhaltet, die im Eigentum der Gemeinde Krumpendorf am WS stehen und sohin vom gegenständlichen Pachtverhältnis mitumfasst sind. Diese mit Beilage./1 gekennzeichnete Inventarliste stelle einen integrierenden Bestandteil dieses Pachtvertrages dar und wird von beiden Parteien unterfertigt. Mit Unterfertigung dieser Liste anerkennen die Vertragsparteien die Vollständigkeit, die Funktionalität und das Eigentum der Verpächterin.

3. Pachtvereinbarung

Die Gemeinde Krumpendorf am WS, vertreten durch die Herrn Bürgermeister Gernot Bürger – im Folgenden Verpächterin genannt – verpachtet und übergibt an die Ranas GmbH, FN 353386, – im Folgenden Pächterin genannt – und Letztere pachtet und übernimmt von Ersterer den im Punkt 2. dieses Pachtvertrages bezeichneten, in der Plandarstellung vom 18.06.2018 genau festgelegten Pachtgegenstand sowie die in der Inventarliste Beilage./1 angeführten Gastro-Einrichtungen, Gegenstände und Fahrnisse, nach den weiteren Bestimmungen dieses Vertrages.

4. Pachtdauer/Kündigungsbestimmungen

4.1.

Das gegenständliche Pachtverhältnis beginnt rückwirkend mit 01.06.2023 und wird für die Dauer von 7 Monaten und 10 Jahren abgeschlossen. Es endet sohin am 31.12.2033 ohne, dass es dazu einer Kündigung oder sonstigen Erklärungen eines Vertragsteiles bedarf. Die Pächterin erklärt in diesem Zusammenhang, auf Vorschlag der Verpächterin bereits vor Ablauf des gegenständlichen Pachtverhältnisses am 31.12.2033 einen Räumungsvergleich in Form eines Exekutionstitels zu unterfertigen, mit welchem die Verpächterin berechtigt wird, im Falle der nicht fristgerechten Räumung der Pachtobjekte eine gerichtliche Räumung im exekutiven Wege zu bewirken. Die Kosten für diesen als Exekutionstitel ausgestalteten Räumungsvergleich werden von der Verpächterin getragen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Pächterin diesen Räumungsvergleich freiwillig unterfertigt und die Verpächterin der Pächterin zusichert, auch im Falle, dass die Pächterin eine Unterfertigung verweigert, das Pachtverhältnis abschließen zu wollen.

4.2.

Für den Fall, dass das Pachtverhältnis grundsätzlich ohne schwerwiegender Beanstandungen (z.B.:

- mehrfacher Bestandzinsrückstand oder qualifizierter Verzug der Bestandzinszahlungen
- ungerechtfertigte längere Schließungen der Lokalitäten
- massive Beschwerden durch Badegäste
- usw.)

zum 31.12.2033 durch ausbedungen Zeitablauf zur Auflösung gebracht werden könnte, räumt die Verpächterin der Pächterin die Option ein, das Pachtobjekt für eine weitere Dauer von 10 Jahren zu pachten, sodass das fortgesetzte Pachtverhältnis sodann am 31.12.2043 endet, ohne das es dazu einer Kündigung oder sonstigen Erklärung eines Vertragsteiles bedarf. Ein wirtschaftlicher Grund (die Verpächterin könnte einen höheren Pachtzins lukrieren, oder ähnliches) gilt nicht als Grund, die Ausübung der Option durch die Pächterin zu verweigern.

4.3.

Darüber hinaus sind die Vertragsparteien beiderseitig berechtigt, das Vertragsverhältnis jährlich zum 31.12. unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist gemäß den tieferstehenden Bedingungen zu kündigen bzw. aufzulösen. Um rechtswirksam auf diese Art und Weise per 31.12. zu kündigen, bedarf es einer schriftlichen Willenserklärung des kündigenden Vertragspartners, welche bis 3 Monate zuvor dem anderen Vertragspartner zur Kenntnis gebracht worden sein muss. Die Pächterin ist berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Angabe von Gründen zu kündigen, wohingegen die Verpächterin nur dann zur Kündigung berechtigt ist, wenn ein gesetzlicher Kündigungs- bzw. Auflösungsgrund des Mietrechtsgesetzes (MRG) oder des Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) vorliegt.

4.4.

Die Verpächterin ist allerdings auch berechtigt, ohne Einhaltung einer Frist die sofortige Auflösung des Pachtverhältnisses zu erklären, wenn:

1. Über das Vermögen der Pächterin das Insolvenzverfahren eröffnet, ein Antrag auf Insolvenzeröffnung mangels kostendeckendem Vermögens abgewiesen wird oder die Pächterin ihre Zahlungsunfähigkeit öffentlich erklärt;
2. Die Pächterin den Pachtgegenstand zu einem erheblich nachteiligen Gebrauch benützt bzw. ihrer Betriebspflicht gemäß Punkt 9. dieses Vertrages nicht nachkommt oder ihre Gewerbeberechtigung verliert.
3. Die Gesellschafter oder die Geschäftsführer Organe der Pächterin durch Personen ersetzt werden, mit denen die Verpächterin kein Vertragsverhältnis begründen will (in diesem Zusammenhang verpflichtet sich die Pächterin, jede geplante Änderungen der Gesellschafter oder Geschäftsführer unverzüglich mit dem Ersuchen um Genehmigung der Verpächterin anzuzeigen);
4. Die Pächterin den Pachtgegenstand ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten überlässt;
5. Der Pachtgegenstand trotz neuwertigster Ausführung ganz oder teilweise aufgrund von Strukturmaßnahmen im Parkbad Krumpendorf abgerissen und neu ausgeführt werden muss und wesentliche Änderungen des Pachtgegenstandes aufgrund dieser Neustrukturierung des Parkbades zu erfolgen haben, oder wenn der Pachtgegenstand im Zuge der Neuorganisation bzw. Neustrukturierung des Parkbades nicht mehr als wirtschaftliche Einheit angesehen werden kann;
6. Die Pächterin mit der Bezahlung des Pachtzinses länger als 14 Tage nach Eintritt dessen Fälligkeit und diesbezüglicher schriftlicher Mahnung durch die Verpächterin in Rückstand bleibt oder sonstige finanzielle Verpflichtungen aus diesem Pachtverhältnis oder solche, für die allenfalls auch die Verpächterin haftet, innerhalb derselben Frist nach diesbezüglich erhaltener Aufforderung nicht erfüllt;
7. Die Pächterin oder von ihr angestellte Personen sowie im Einflussbereich der Pächterin stehende Personen den Interessen der Verpächterin schwerwiegend zuwiderlaufende Handlungen vornehmen;
8. Die Pächterin die Betriebsart ohne Zustimmung der Verpächterin ändert oder den Betrieb gänzlich oder teilweise einstellt;
9. Die Pächterin ihr obliegende Verpflichtungen gemäß diesem Pachtverhältnis gröblicherweise trotz diesbezüglicher Aufforderung der Verpächterin verletzt;
10. Ein sonstiger wichtiger Grund im Sinne der einschlägigen Judikatur vorliegt;

4.5.
Die Pächterin ist berechtigt, vor Ablauf der Pachtdauer die sofortige Auflösung des Pachtverhältnisses zu erklären, wenn das Pachtobjekt in einem Zustand übergeben oder ohne Schuld der Pächterin in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil des Pachtobjektes durch höhere Gewalt bzw. Zufall für eine längere Zeit dem Gebrauch entzogen ist oder unbrauchbar geworden ist.

4.6.
Sowohl bei der rechtzeitigen Kündigung gemäß Punkt 4.3., als auch im Falle der sofortigen verschuldeten Auflösung des Pachtverhältnisses gemäß Punkt 4.4., ist seitens der Pächterin der gesamte jährliche Pachtzins, auch wenn sie das Pachtobjekt nur einen Teil des Kalenderjahres benützt hat, zu den Fälligkeitsterminen zu bezahlen. Bei unverschuldeter

sofortiger Auflösung gemäß Punkt 4.4. wird lediglich der aliquote, sich auf die Benützung der Pachtobjekte beziehende Teil des Pachtentgeltes fällig.

5. Pachtzins

5.1.

Der frei vereinbarte, jährliche Pachtzins, beläuft sich für jedes, zumindest teilweise angefangene Pachtjahr (des Folgejahres) auf netto € 36.000,--
(in Worten: Euro *sechsunddreißigtausend)*
zuzüglich 20 % USt € 7.200,--
(in Worten: Euro *siebentausendzweihundert)*
insgesamt sohin **€ 43.200,--**
(in Worten: Euro *dreiundvierzigtausendzweihundert)*
Dies ist der, mit Ausnahme der Indexsteigerung nicht veränderbare fixe Pachtzins.

5.2.

Der im Punkt 5.1. vereinbarte Pachtzins gilt nicht für den Zeitraum 01.06.2023 bis 31.12.2023, sondern lediglich für die weiteren 10 Jahre des Pachtverhältnisses, sohin für die Jahre 2024 bis 2033. Für den Zeitraum 01.06.2023 bis 31.12.2023 geltend die im Punkt 7. angeführten Bestimmungen.

5.3.

Der vereinbarte fixe jährliche Pachtzins (€ 36.000,-- zuzüglich USt) ist abzugsfrei für das jeweilige Pachtjahr grundsätzlich bis zum 31.10. eines jeden Jahres fällig. Die Verpächterin wird ab den 01.10. eines jeden Jahres der Pächterin eine Rechnung ausstellen, die den gesamten jährlichen Pachtzins zuzüglich USt und einer allfälligen Indexsteigerung enthält. Als Zahlungsfrist für die an die von der Verpächterin übermittelte Mietzinsrechnung wird einvernehmlich eine Dauer von vier Wochen vereinbart.

5.4.

Für den Fall des Zahlungsverzuges vereinbaren die Vertragsteile Verzugszinsen im gesetzlichen Ausmaß.

5.5.

Die Vertragsteile erklären, dass der vereinbarte Pachtzins jedenfalls aufgrund der Größe, der Art, der Lage und der Beschaffenheit der Pachtobjekte angemessen und ortsüblich ist, weshalb kein Umstand besteht, die Höhe des vereinbarten Pachtzinses zu rügen. Die Pächterin erklärt in diesem Zusammenhang, den Pachtzins ausdrücklich anzuerkennen und der Höhe nach für in Ordnung zu befinden.

5.6.

Für den Fall, dass der Badebetrieb durch die Verpächterin aus Gründen, die nicht in deren Sphäre liegen, kurzfristig eingestellt oder eingeschränkt (während der ganzen Badesaison maximal 14 Tage) werden muss, ist die Pächterin aus diesem Grund nicht berechtigt, eine Herabsetzung des Pachtzinses zu verlangen. Bei länger dauernden Einstellungen oder

wesentlicher Einschränkung des Badebetriebes ist jedoch entweder eine Einigung über einen herabgesetzten oder gänzlich nachgesehenen Pachtzins zu treffen oder steht der Pächterin das Recht zu, das Pachtverhältnis zum Ende des jeweiligen Monats zu kündigen. In diesem Fall wird auch ein bereits geleistetes Entgelt aliquot seitens der Verpächterin zurückerstattet.

6. Wertsicherung

6.1.
Der im Punkt 5. angeführte Pachtzins ab 01.01.2024 ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der von der Bundesanstalt „Statistik Austria" verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 (Durchschnitt 2020 ist 100) oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Juni 2024 verlautbarte Indexzahl. Der vereinbarte fixe Pachtzins verändert sich in dem Ausmaß, indem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 5 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten, so wird die gesamte Änderung wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 5 % liegende Indexzahl bildet die Grundlage der Neuberechnung des Pachtzinses und des neuen Spielraumes.

6.2.
Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Pachtzinses (Indexsteigerung liegt über 5 %) wird der Pächterin von der Verpächterin mit der jährlichen Mietzins-Rechnung schriftlich bekannt gegeben. Die Pächterin ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Pachtzinses für das Folgejahr verpflichtet, wenn die Mitteilung der Verpächterin (oder die Jährliche Mietzins-Rechnung) bis zum 31.12. des Vorjahres bei der Pächterin eingelangt ist.

6.3.
Den Vertragsteilen ist bekannt, dass eine indexgesteigerte höhere Kostenbelastung der Verpächterin aus Leistungen der Lieferanten nicht unverzüglich an die Gäste weitergegeben werden kann. Im Hinblick auf diese für die Pächterin aufgrund dieser Verzögerung entstehenden Härtefälle vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Verpächterin der Pächterin im Hinblick auf die Fälligkeit des indexierten Pachtzinses entgegenkommt bzw. eine Stundung gewährt.

7. Sonderbestimmungen für den Zeitraum 01.06.2023 bis 31.12.2023

7.1.
Den Vertragsparteien ist bekannt, dass über das Vermögen der vormaligen Pächterin das Insolvenzverfahren eröffnet und das Pachtverhältnis mit der insolventen Pächterin noch vor Begründung des gegenständlichen Pachtverhältnisses zur Auflösung gebracht wurde. Die Vertragsparteien erklären, dass sie in Kenntnis davon sind, dass das zu 41 S 43/23 f LG

Klagenfurt eröffnete Insolvenzverfahren Auswirkungen auf das gegenständliche Pachtverhältnis und zwar voraussichtlich für den Zeitraum 01.06.2023 bis 31.12.2023 hat.

7.2.
In den baulichen Objekten des Pachtgegenstandes befindet sich die komplette Gastro-Einrichtung und weitere Gastro-Einrichtungsgegenstände und Fahrnisse, deren Eigentumsverhältnisse bis zur Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages noch nicht geklärt sind. Die diesbezügliche Auseinandersetzung und Abwicklung ist dem Insolvenzverfahren 41 S 43/23 f LG Klagenfurt vorbehalten. Die in diesem Insolvenzverfahren bestellte Masseverwalterin ist bemüht, die Eigentumsverhältnisse möglichst rasch festzustellen und die Fahrnisse einer Verwertung zuzuführen. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, die Gastro-Einrichtung und anderer Fahrnisse ab dem 01.06.2023 zu benützen, weshalb der Gastrobetrieb der Pächterin auch in der Saison 2023 mit wesentlichen Einschränkungen behaftet ist.

7.3.
Aus diesem Grund vereinbaren die Vertragsparteien, dass sowohl der Pachtzins als auch weiteren Umstände des Pachtverhältnisses im Zeitraum 01.06.2023 bis 31.12.2023 flexibel gestaltet werden. Der Pächterin ist in diesem Zusammenhang bewusst, dass sie einen geringen Pachtzins auch für den Zeitraum 01.06. bis 31.12.2023 zu leisten haben wird. Wie hoch dieser Pachtzins ist, hängt von den Umständen der Badesaison 2023 ab. Es wird allerdings vorab vereinbart, dass sich der Pachtzins auf den Betrag von € 10.000,--
zuzüglich 20 % USt € 2.000,--
insgesamt sohin **€ 12.000,--**
(in Worten: zwölftausend) belaufen wird.
Die Reduzierung des Pachtzinses ist dann seitens der Vertragsparteien vorgesehen, wenn die Badesaison 2023 nicht dem prognostizierten und erwarteten Ergebnis der Pächterin entspricht. Diesbezüglich erklären die Vertragsparteien nach den Grundsätzen von Treu und Glauben auf die einvernehmliche Festsetzung eines entsprechenden angemessenen Pachtzinses.

7.4.
Alle weiteren, das Pachtverhältnis für den Zeitraum 01.06.2023 bis 31.12.2023 berührenden Umstände und Bedingen werden durch die Vertragsparteien durch Zusatzvereinbarungen oder mündlichen Absprachen geregelt. Auch in diesem Zusammenhang erklären die Vertragsparteien nach den Grundsätzen von Treu und Glauben und aufgrund der besonderen und schwierigen Situation durch das Insolvenzverfahren 41 S 43/23 f LG Klagenfurt eine für alle Beteiligten des gegenständlichen Pachtverhältnisses akzeptable Lösung zu finden.

7.5.
Die Pächterin ist allerdings in Kenntnis davon und wird dies nochmals ausdrücklich vereinbart, dass nicht erwartete Eintritte von Schwierigkeiten oder finanzielle Einbußen für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 die Pächterin nicht berechtigen, das Pachtverhältnis unter Nichteinhaltung der Kündigungsbestimmungen für das gesamte Pachtverhältnis zur Auflösung zu bringen. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich

nochmals, davon in Kenntnis zu sein, dass das Pachtverhältnis ein einheitliches Pachtverhältnis darstellt, welches am 01.06.2023 beginnt und am 31.12.2033 endet, wobei eine Option zur Verlängerung grundsätzlich ebenfalls vereinbart ist.

7.6.
Sofern nicht ausdrücklich andere Bestimmungen vereinbart werden, geltend die weiteren Bestimmungen des Pachtverhältnisses auch für das Pachtverhältnis im Zeitraum 01.06.2023 bis 31.12.2023.

8. Betriebskosten und sonstige Aufwendungen, laufende öffentliche Abgaben

8.1.
Sämtliche mit dem Betrieb und der Erhaltung des Pachtgegenstandes verbunden Kosten und Betriebskosten gemäß den einschlägigen Bestimmungen des MRG sohin insbesondere Kosten für Strom, Gas, Wasser, Rauchfangkehrer, Kosten der Abwasser- und Müllbeseitigung und sonstigen Entsorgung werden ausschließlich von der Pächterin getragen, die sich auch verpflichtet, direkt mit den vorschreibenden Stellen eine Verrechnung vorzunehmen.

8.2.
Sämtliche mit dem Betrieb des Pachtgegenstandes verbundenen öffentlichen Abgaben und sonstigen Aufwendungen werden ebenfalls von der Pächterin direkt an die vorschreibenden Stellen abgeführt bzw. übernimmt die Pächterin zur Gänze diese Vorschreibungen in ihr Zahlungsversprechen.

8.3.
Die Pächterin verpflichtet sich, bei einer Inanspruchnahme durch die vorschreibenden Stellen, die Verpächterin im Hinblick auf die Betriebs- und sonstigen Kosten, laufenden öffentlicher Abgaben und sonstigen Aufwendungen, die der Betrieb des Pachtgegenstandes erfordert, schad- und klaglos zu halten.

9. Kaution

9.1.
Die Pächterin verpflichtet sich, der Verpächterin eine Kaution in Höhe von einem Bruttojahrespachtzins, sohin in Höhe von € 43.200,-- (in Worten: Euro *dreiundvierzigtausendzweihundert*) in Form einer bis zum 31.12.2033 befristeten abstrakten Bankgarantie eines inländischen Bankinstitutes oder in Form eines Sparbuches bzw. mehrerer Sparbücher samt allfälliger gleichzeitiger Bekanntgabe des Losungswortes so zu übergeben, sodass die Verpächterin spätestens am 31.10.2023 über einen Kautions-Teilbetrag von 1/4-tel der Kaution, sohin € 10.800,-- und zum 31.10.2024 über den weiteren Kautionsteilbetrag von 3/4-tel, sohin in Höhe von € 32.400,-- verfügen kann. Die Sparbücher (bzw. ein Sparbuch) hat so ausgestaltet zu sein, dass die Übergabe der Sparbuch-Urkunde an die Verpächterin diese jedenfalls berechtigt, ohne weiterer

Verfügung der Pächterin bzw. der kontoführenden Bank, Behebungen durchzuführen bzw. es der Verpächterin uneingeschränkt möglich ist, über die Sparbuchsumme und ohne Einholung weiterer Genehmigungen zu verfügen. Allenfalls sind die Sparbücher – sofern nicht anders möglich – auf die Gemeinde Krumpendorf am WS auszustellen.

9.2.
Die Kaution dient zur Sicherstellung aller Verpflichtungen der Pächterin aus diesem Vertrag. Sie kann von Seiten der Verpächterin auch teilweise nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Pächterin einer vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nachkommt. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist die Kaution bzw. die Bankgarantie bzw. das Sparbuch der Pächterin zurückzustellen, sofern diese allen Verpflichtungen nachgenommen ist. Die Kaution dient auch zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rückgabe des Pachtgegenstandes an die Verpächterin und zur Deckung der Kosten für die Behebung allfälliger Mängel bei Rückstellung.

9.3.
Sollte die Verpächterin berechtigt von der Kaution Gebrauch machen, verpflichtet sich die Pächterin eine weitere Kaution zu legen oder eine weitere Bankgarantie beizubringen, mit der die volle Kautionssumme wieder aufgefüllt wird.

9.4.
Die Kaution bzw. die Bankgarantie und der Guthabensbetrag im Sparbuch muss unter analoger Anwendung des Punktes 6. dieses Vertrages indexgesichert sein. Auch bei einer allfälligen Auffüllung bzw. Neuerlag der Kaution ist die Indexsteigerung zu berücksichtigen. Sohin muss die erlegte Kaution der Höhe nach stets jenem fixen Bruttopachtzins entsprechen, der seitens der Verpächterin für das laufende Pachtjahr der Pächterin vorgeschrieben wurde.

10. Pachtzweck, Betriebspflicht, Betriebsführung

10.1.
Bezüglich dieser im Pachtgegenstand zu führenden gastgewerblichen Betriebe, nämlich dem Betrieb im Gastro-Restaurant und jenem im Cafe besteht während der jeweiligen saisonalen Öffnungszeiten des Parkbades für die Pächterin Betriebspflicht.

10.2.
Die Pächterin ist auch berechtigt, die im Pachtobjekt geführten Betriebe, nämlich das Gastro-Restaurant und das Cafe außerhalb der Öffnungszeiten des Parkbades sowie außerhalb der Sommersaison offen zu halten. Insbesondere im Falle des Zufrierens des Wörther Sees erscheint die Öffnung der Betriebe im Parkbad angebracht. In diesem Fall hat die Pächterin alle hiermit verbundenen Kosten zu tragen.

10.3.
Die Pächterin erklärt, sämtliche Voraussetzungen gemäß den Bestimmungen der Gewerbeordnung i.d.j.g.F. zu erfüllten, die für die im Zuge dieses Pachtverhältnisses zu

führenden Gewerbebetriebe erforderlich sind. Diese Bestimmung stellt eine wesentliche Vertragsgrundlage des gegenständlichen Pachtvertrages dar und berechtigt die Verpächterin im Falle eines Zuwiderhandelns der Pächterin und nach zweimaliger fruchtloser schriftlicher Aufforderung zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes zur Auflösung des Pachtvertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist.

10.4.
Die Pächterin ist verpflichtet, beide im Zuge dieses Pachtverhältnisses zu führenden Betriebe, nämlich das Gastro-Restaurant sowie das Cafe nach dem jeweils üblichen Standard für Wörthersee-Tourismusgemeinden zu führen. Sämtliche warme und kalte Speisen sowie die Getränke sind zeitgemäß, abwechslungsreich, saisonal (im Sinne des Projektes „Gesunde Gemeinde") und von guter Qualität zu ortsüblichen Preisen anzubieten. Die Speisen und Getränke sollten auch kinder- und jugendgerecht angeboten werden, und zwar zu Preisen, die sich auch Kinder und Jugendliche leisten können. Ein entsprechendes Speisensortiment und sämtliche Getränke sind auch während der gesamten Öffnungszeiten des Parkbades von 08:00 Uhr bis 19:00 Uhr anzubieten. Während der saisonalen Öffnungszeit des Parkbades von Mai bis einschließlich September muss zumindest eines der beiden Pacht-Lokalitäten (Gastro-Restaurant oder Cafe) ohne Ruhetag auch bei Schlechtwetter geöffnet sein. Da das Parkbad auch bei Schlechtwetter öffnet, ist der Verpächterin dieser Umstand besonders wichtig. Bei Starkregenereignissen oder extremen Wetterlagen ist die Pächterin berechtigt, nach vorhergehender täglicher telefonischer oder persönlicher Zustimmung durch den Bürgermeister/die Bürgermeisterin der Gemeinde Krumpendorf am WS, durch eine gesetzliche Vertretung oder durch die Geschäftsleitung des Parkbades diese Betriebspflicht auf Automatenbetrieb einzuschränken. Bei beharrlicher Verletzung dieser Bestimmung ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis nach zweimaliger schriftlicher fruchtloser Aufforderung zur Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes zu kündigen, wobei eine Kündigungsfrist nicht einzuhalten ist.

10.5.
Die Pächterin verpflichtet sich ausdrücklich, innerhalb des Parkbades das Gastro-Restaurant so zu führen, dass beim Gastro-Restaurant ein Großteil der Verabreichungsfläche nur für Gäste des Parkbades zur Verfügung steht. Die Verpächterin ist in diesem Zusammenhang berechtigt, für Laufkundschaften am Parkweg Speisen und Getränke zu verabreichen, wobei dies insbesondere auf der Pacht-Teilfläche „Gastgarten Straße" vorgesehen ist. Eine Erweiterung dieser Verabreichungsfläche für nicht im Parkbad befindliche Gäste, wird seitens der Verpächterin nicht gestattet. Bei diesbezüglichem Zuwiderhandeln der Pächterin ist die Verpächterin berechtigt, das Pachtverhältnis nach zweimaliger schriftlicher fruchtloser Aufforderung, den vertragsgemäßen Zustand herzustellen, zur Auflösung zu bringen. Diesfalls ist eine Kündigungsfrist nicht einzuhalten.
Im Hinblick auf den Betrieb der Hauptgastronomie und des Cafes ist die Pächterin berechtigt, sowohl die Eintritt zahlenden Gäste des Parkbades als auch jene Gäste, die vom Parkweg und von der Pamperlallee in das Pachtobjekt gelangen, zu bewirten. Diesbezüglich muss gewährleistet sein, dass die Laufkundschaft nicht in die Lage versetzt wird, die weiteren Infrastrukturen des Parkbades zu benützen, ohne hierfür das vorgesehene Eintritt-Entgelt zu leisten. Es ist sohin in diesen Bereichen des Pachtobjektes gestattet, an Personen Speisen

und Getränke zu verabreichen, ohne ein Eintritt-Entgelt zu leisten, die nachweislich oder ersichtlich die weitere Infrastruktur des Parkbades nicht benützen wollen.
Bei beharrlicher Verletzung dieser Bestimmung ist die Verpächterin ebenfalls berechtigt, das Pachtverhältnis nach zweimaliger schriftlicher fruchtloser Aufforderung, den vertragsmäßigen Zustand herzustellen, zur Auflösung zu bringen, wobei eine Kündigungsfrist nicht einzuhalten ist.

10.6.
Die Pächterin ist berechtigt, in angemessener und geschäftsüblicher Form, Reklame und Ankündigungen sowie allfällige Betriebsinformationen anzubringen, soweit hierdurch nicht das Erscheinungsbild des Parkbades und die zur Erholung dienende Benützung des Parkbades durch dessen Gäste beeinträchtigt wird.

10.7.
Bei Ladetätigkeiten im westlichen Bereich des Parkbades im Bereich des Gastro-Restaurants, hat die Pächterin dafür Sorge zu tragen, dass der Badebetrieb nicht gestört wird. Bei Zu- und Abfuhren ist jede unnötige Lärmentwicklung zu vermeiden. Das Leergebinde darf im Freien nicht abgestellt werden. Die vom Pachtverhältnis umfassten freien Flächen dürfen lediglich zur Aufstellung von Tischen und Sesseln sowie Sonnenschirmen zum Zwecke des Aufenthaltes von Gästen während deren Konsumation verwendet werden.

10.8.
Festgehalten wird ausdrücklich, dass die Pächterin verpflichtet ist, eine im Hinblick auf den Pachtgegenstand und für den Betrieb des Gastro-Restaurants lautende Hausrat- und Haftpflichtversicherung abzuschließen und diesen Abschluss der Verpächterin nachzuweisen. Die Pächterin hält diesbezüglich die Verpächterin aus jeder Inanspruchnahme schad- und klaglos.

10.9.
Sollte die Pächterin beabsichtigten, bauliche Investitionen im Pachtgegenstand vorzunehmen, ist die Pächterin verpflichtet, diesbezüglich das Einvernehmen mit der Verpächterin herzustellen. Des weiteren verpflichtet sich die Pächterin einen Finanzierungsnachweis für diese Investitionen der Verpächterin vorzulegen, die dann entscheidet ob sie der Durchführung dieser Investitionen die Zustimmung erteilt oder diese verweigert.

11. Konkurrenzverbot

11.1.
Die Vertragsteile vereinbaren, dass sie sich, eingeschränkt auf das gesamte Areal des Parkbades im Rahmen ihrer jeweiligen Tätigkeit mit ihrem Produktangebot nicht konkurrenzieren. Dies gilt auf Seiten der Verpächterin auch für weitere Bestandnehmer, denen die Verpächterin an Räumlichkeiten oder Flächen der Parkbadliegenschaft Rechte eingeräumt hat bzw. einräumt. Die Verpächterin erklärt, ein diesbezügliches Konkurrenzverbot in die abgeschlossenen oder abzuschließenden Bestandverträge

aufgenommen zu haben bzw. aufzunehmen. Insbesondere ist dieses Konkurrenzverbot in jenem Umfang vereinbart, dass es der Pächterin ausschließlich vorbehalten bleibt, warme Speisen, vor Ort zubereitete Speisen, Getränke (offen und geschlossen) sowie Eis im Pachtgegenstand anzubieten und zu verkaufen. Andererseits verpflichtet sich die Pächterin auch, weder Zeitungen, Zeitschriften und Bücher, Badeartikel, Kinderspielzeug sowie anderwärtige Artikel, deren Veräußerung anderen Gewerbetreibenden im Bereich des Parkbades vorbehalten ist, anzubieten bzw. zu verkaufen.

11.2.
Die Verpächterin verpflichtet sich ausdrücklich, während der Dauer des gegenständlichen Pachtverhältnisses keine Unternehmungen mit gleichen Berechtigungen, wie diese der Pächterin eingeräumt werden, auf dem Areal des Parkbades Krumpendorf zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen.

11.3.
Die Verpächterin ist allerdings berechtigt, gemeindeeigene oder von der Gemeinde Krumpendorf am WS geförderte Veranstaltungen am Areal des Parkbades durchzuführen bzw. durchführen zu lassen und ist auch ein diesbezüglicher eigener Ausschank und eine eigene Bewirtung der Gäste dieser Veranstaltungen möglich. So ist ein allfälliger Veranstalter berechtigt, im Parkbad für die Dauer dieser Veranstaltung Aussteller und Anbieter zu engagieren, denen es gestattet ist, die von ihnen angebotenen Speisen und Getränke anzubieten und zu verkaufen. Diese von der Verpächterin selbst durchgeführten oder geförderten Veranstaltungen dürfen ohne Zustimmung der Pächterin allerdings ein Ausmaß von 5 Kalendertagen pro Badesaison (01.05. bis 30.09. eines jeden Jahres) nicht überschreiten und ist die Pächterin verpflichtet, diese gemeindeeigenen Veranstaltungen oder die von der Gemeinde geförderten Veranstaltungen in diesem Ausmaß von 5 Kalendertagen pro Badesaison zu dulden. Es steht den Vertragsparteien allerdings frei, im gemeinsamen Einvernehmen weitere Tage oder Zeiträume während der Badesaison festzulegen, an denen Veranstaltungen – wie oben beschrieben – durchgeführt werden können. Ausdrücklich festgehalten wird allerdings, dass diesbezüglich definitives Einvernehmen der Parteien erforderlich ist. Sollten ohne dieses Einvernehmen der Vertragsteile seitens der Verpächterin Veranstaltungen am Areal des Parkbades durchgeführt oder geduldet werden, die über den 5-Tage-Zeitraum hinausgehen, wird die Verpächterin der Pächterin für einen allfälligen diesbezüglichen Schaden jedenfalls ersatzpflichtig.

11.4.
Sollte die Pächterin selbst Veranstaltungen planen, die außerhalb des Pachtobjektes oder außerhalb der festgesetzten Öffnungszeiten des Parkbades durchgeführt werden sollen, ist ebenfalls das Einvernehmen mit der Verpächterin herzustellen. Eigene Veranstaltungen der Pächterin im Parkbad Krumpendorf werden nicht auf die im Punkt 10.3. festgehaltene Gesamtdauer von 5 Kalendertagen pro Badesaison angerechnet.

12. Erhaltungs- und Reparaturpflichten/ Rückstellung des Pachtgegenstandes

12.1.
Übereinstimmend wird festgehalten, dass eine eingehende Besichtigung des Pachtgegenstandes und die Einsichtnahme in die Planunterlagen und Urkunden durch die Organe der Verpächterin und der Vertreter der Pächterin stattgefunden hat. Dabei haben die Vertragsparteien die Eignung des Pachtgegenstandes festgestellt. Durch die Verpächterin wurden die Einrichtungsgegenstände, Gastro-Einrichtungen, Fahrnisse und sonstigen Gegenstände, die mitverpachtet werden (Punkt 2.3.), einer Überprüfung durch ein hierfür konzessioniertes Unternehmen zugeführt und für in Ordnung befunden. Auch diesbezüglich erklären die Vertragsteile, dass diese mitvermieteten Einrichtungsgegenstände, Gastro-Einrichtungen, Fahrnisse und sonstigen Gegenstände die Eignung für den Betrieb des Unternehmens der Pächterin besitzen.

12.2.
Die Pächterin verpflichtet sich, den Pachtgegenstand und die Anlagen, die dem Pachtverhältnis unterliegen, so zu warten und so instand zu halten, dass der Verpächterin kein Schaden oder Nachteil erwächst. Bei Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten am Pachtobjekt, die durch den ordentlichen Betrieb hervorgerufen werden, verpflichtet sich die Pächterin, den diesbezüglichen Reparaturaufwand aus eigenem zu tragen und die Verpächterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Des weiteren ist die Pächterin verpflichtet, den Pachtgegenstand und die dem Pachtverhältnis unterliegenden freien Flächen im Hinblick auf deren Ordentlichkeit zu überprüfen und für die ständige Sauberhaltung zu sorgen.

12.3
Die Instandhaltung, Betreuung und Erhaltung der an der Nord-Westseite des Restaurantgebäudes gelegenen öffentlichen WC-Anlagen obliegt der Verpächterin. Außerhalb der Öffnungszeiten des Parkbades findet eine Überprüfung der öffentlichen WC-Anlage durch Mitarbeiter der Verpächterin nicht mehr statt. Die Pächterin ist für den Fall, dass sie ihren Gastro-Betrieb auch außerhalb der Öffnungszeiten des Parkbades betreibt, für die Sauberhaltung und Überprüfung dieser WC-Anlagen verantwortlich.

12.4.
Die Instandhaltung der Innenräume der beiden Objekten „Gastro-Restaurant" und „Cafe" obliegt der Pächterin. Sie ist verpflichtet, hierbei eine der Gesamtanlage entsprechende Gestaltung vorzunehmen. Der Pachtgegenstand ist während der kalten Jahreszeit ordnungsgemäß einzuwintern. Ernste Schäden sind von der Pächterin der Verpächterin unverzüglich anzuzeigen.

12.5.
Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Wartung sensibler Bereiche, wie insbesondere die Lüftungsanlage und die Ölabscheider im eigenen Verantwortungsbereich und auf eigene Kosten der Pächterin durchzuführen ist. Für allfällige, aufgrund einer nicht ordnungsgemäßen Wartung dieser sensiblen Bereiche entstandene Schäden, auch wenn diese erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses auftreten, haftet die Pächterin

gegenüber der Verpächterin. Für allfällige Schäden Dritter durch die nicht ordnungsgemäße Wartung dieser sensiblen Bereiche haftet ebenfalls die Pächterin und hält diese die Verpächterin diesbezüglich völlig schad- und klaglos.

12.6.
Die mitverpachtete Möblierung und sonstige mitverpachteten Gegenstände sind nach Beendigung des Pachtverhältnisses an die Verpächterin in einem ordnungsgemäßen, die natürliche Abnutzung berücksichtigenden Zustand rückzustellen. Sollten vom Pachtverhältnis umfasste Gegenstände während des aufrechten Pachtverhältnisses in Verlust geraten oder unbrauchbar werden, sind diese von der Pächterin auf ihre Kosten zu erneuern bzw. auch auf ihre Kosten entsprechenden Reparaturen bei schadhaft gewordenen Gegenständen vorzunehmen.

12.7.
Der Pachtgegenstand ist bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf alleinige Kosten der Pächterin so herzustellen, dass er nach Berücksichtigung der üblichen Abnützung in gleicher Güte und Qualität wie zu Beginn des Pachtverhältnisses steht.

13. Änderungen am Pachtgegenstand/ Schicksal derselben bei Beendigung

13.1.
Die Verpächterin bestätigt, dass sich der Pachtgegenstand bei Übergabe an die Pächterin in einem zum vereinbarten Verwendungszweck geeigneten Zustand befindet und keinerlei Schäden vorhanden sind.

13.2.
Während des Pachtverhältnisses notwendige, nach den gesetzlichen Bestimmungen zwingend von der Verpächterin durchzuführende Aufwendungen hat die Pächterin der Verpächterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Führt die Verpächterin trotz entsprechender Anzeige keine Behebung innerhalb angemessener Frist durch, ist die Pächterin berechtigt, die notwendigen Arbeiten sach- und fachgerecht ausführen zu lassen, wobei die Verpächterin zum Rückersatz der hierfür notwendigen und angemessenen, allenfalls durch einen Sachverständigen festzustellenden Kosten verpflichtet ist. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses haben auch diese letztgenannten Aufwände zu Gunsten der Verpächterin entschädigungslos im Pachtgegenstand zu verbleiben.

13.3.
Beabsichtigte Veränderungen und Verbesserungen am Pachtgegenstand sind nur mit Zustimmung der Verpächterin sowie bei Einhaltung der gesetzmäßigen und vertragsgemäßen Vorgangsweise zulässig.

13.4.
Der Verpächterin steht ein Wahlrecht dahingehend zu, ob sie Veränderungen entgeltlich oder unentgeltlich in ihr Eigentum übernimmt oder die Wiederherstellung des früheren Zustandes seitens der Pächterin verlangt.

14. Störung in der Benützung

Die Pächterin erklärt, aus nicht erwartenden oder nicht geplanten zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung an den Licht-, Stromleitungen und der gleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, wenn sie nicht von der Verpächterin vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt wurden.

15. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Die Pächterin ist bei Benützung des Pachtgegenstandes verpflichtet, alle öffentlich rechtlichen und insbesondere baurechtlichen und gewerbemäßigen Vorschriften einzuhalten. Soweit die Verpächterin den Behörden für die Einhaltung derartiger Vorschriften verantwortlich ist, wird die Pächterin über jeweilige Aufforderung der Verpächterin unverzüglich alle Maßnahmen treffen, die zur Einhaltung derartiger Vorschriften notwendig sind und die Verpächterin diesbezüglich schad- und klaglos halten.

16. Vertragszweck/Weitergabe

16.1.
Die Verpachtung erfolgt ausschließlich zum Betrieb eines Gastro-Restaurants und eines Cafes. Jedwede Änderung der Benützungsart ist verboten bzw. nur bei ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verpächterin zulässig.

16.2.
Weiters wird festgehalten, dass jegliche – auch nur teilweise – Weitergabe in welcher Form auch immer, ebenfalls unzulässig ist bzw. einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Verpächterin bedarf. Dieses Weitergabeverbot bezieht sich auf jedwede Überlassungsform, entgeltlich oder unentgeltlich, auch auf eine etwaige Unterverpachtung/Untervermietung oder Mietrechts-/Pachtrechtsabtretung.

16.3.
Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Pächterin im Falle der unverschuldeten Verhinderung, den Betrieb in den Pachtgegenständen durch ihre Organe selbst zu führen (insbesondere bei Krankheit und Unfall), die Möglichkeit eingeräumt wird, den Pachtgegenstand an eine von ihr zu bestimmende dritte Person bis zur Beendigung der Saison in der die Verhinderung eingetreten ist, mit den gleichen Rechten und Pflichten, wie sie die Vertragsparteien im gegenständlichen Pachtvertrag vereinbarten, weiterzugeben. Durch diese Bestimmung soll sichergestellt werden, dass die Badegäste des Parkbades

Krumpendorf auch im Falle der Verhinderung der Organe der Pächterin mit Speisen und Getränken versorgt sind.

17. Haftung

17.1.
Die Pächterin ist verpflichtet, den Pachtgegenstand in allen Stücken so zu behandeln, als ob es ihr Eigentum wäre. Sie haftet daher für jede über die normale Abnutzung oder/und über einen ordnungsgemäßen Gebrauch hinausgehende Beschädigung des Pachtgegenstandes und dessen betriebliche Anlagen.

17.2.
Die Pächterin haftet der Verpächterin gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die dieser durch die Pächterin oder durch die in das Pachtobjekt aufgenommenen Personen oder sonstige in ihren Einflussbereich stehende Dritte entstehen. Behauptet die Pächterin eine Verursachung durch sonstige Dritte, so trifft sie die Beweislast.

18. Aufrechnungsverbot

Eine Aufrechnung jeglicher Gegenforderungen der Pächterin mit jenen Forderungen der Verpächterin, die nicht im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vertrag stehen, insbesondere sohin mit Pachtzins-, Betriebskosten-, Wertsicherungs- und Schadenersatzforderung, wird einvernehmlich zur Gänze ausgeschlossen.

19. Kosten und Gebühren

Die Kosten für die Vergebührung dieses Vertrages sowie die Kosten für die Errichtung dieses Pachtvertrages werden jeweils zur Hälfte von der Pächterin und der Verpächterin getragen.

20. Gerichtsstand

Beide Vertragsteile vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die ausschließliche und alleinige Zuständigkeit des zuständigen Gerichtes in Klagenfurt am Wörthersee.

21. Sonstige Bestimmungen

21.1.
Die Vertragsteile stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden derzeit nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer

schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen zu unterfertigen ist. Dies gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformerfordernis.

21.2.
Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

21.3.
Sämtliche im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag vorzunehmenden Zustellungen erfolgen an die jeweils zuletzt von den Parteien bekannt gegebenen Adressen.

21.4.
Die Verpächterin ist berechtigt, während der Geschäftszeiten und bei Gefahr in Verzug auch außerhalb derselben den Pachtgegenstand zum Zwecke der Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Bestimmung durch ihre Organe oder Beauftragte zu betreten.

21.5.
Beide Parteien stellen einvernehmlich fest, dass sie diesen Vertrag in Kenntnis des wahren Wertes der beiderseits bedungenen Leistungen und Gegenleistungen schließen. Sie verzichten darauf, den Vertrag, gleich aus welchem Grund anzufechten und nehmen diese Verzichtserklärung wechselseitig an.

21.6.
Sollte eine Bestimmung dieses Pachtvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder ihre Rechtswirksamkeit später verlieren, soll dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung soll – soweit rechtlich zulässig – eine andere angemessene Regelung gelten, die wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben und der Verkehrssitte gewollt haben oder gewollt haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit der Regelung bedacht hätten.

21.7.
Dieser Vertrag wird in zwei Gleichschriften ausgefertigt, wovon je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.

22. Sonstige Bestimmungen

Urkunddessen fertigen die Vertragsteile durch ihre Organe oder gerichtliche Vertreter mit eigenhändiger Unterschrift.

Krumpendorf am WS, am .....

für die Verpächterin: **für die Pächterin**
Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee:
Bürgermeister:

....
(Gernot Bürger) (.....)

Mitglied des Gemeindevorstandes:

.....
(GV)

Das nachfolgend unterzeichnende Mitglied des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am WS bestätig mit seiner Unterschrift, dass der vorstehende Pachtvertrag in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am WS am ..... beschlossen worden ist.

Gemeinderatsmitglied:

.....
(GR)

Anlage 2 zur GR-Niederschrift
vom 14.11.2023

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Ortschaft Krumpendorf, KG 72155 Pritschitz
Widmungspunkt **VP 02/C2/2021**

Raumordnungsfachliches

Gutachten gemäß § 15 Abs. 5 Z 1 K-ROG 2021

Teilfläche des Grundstücks Nr. 252/1, KG 72155 Pritschitz

Auftraggeberin

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
Hauptstraße 145
9201 Krumpendorf am Wörthersee

GZ: 23518
7 Seiten und Deckblatt
Beilagen: -

Bearbeitung: DI Philipp Falke

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Klagenfurt am Wörthersee, 22.09.2023

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung und RaumKultur

zt:
Ziviltechniker stehen für Verantwortung, Unabhängigkeit, Qualität

Ausgangslage

Der Eigentümer der Grundparzelle 252/1, KG 72155 Pritschitz, beabsichtigt auf der bisher als Tennisplatz genutzten Fläche ein Wohngebäude zu errichten. Der Tennisplatz gehört zum Hotel Jägerhof, welches ebenfalls im Eigentum des Widmungswerbers steht. Dieser wird seit Jahren nicht mehr bespielt und ist für den Hotelbetrieb nicht mehr erforderlich. Der Wohnbau soll im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung des Hotels zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen. Angesucht wurde die Umwidmung von Grünland Tennisplatz in Bauland Wohngebiet.

Der vorliegende Widmungspunkt (VP 02/C2/2021) wurde bereit positiv mit Auflagen vorgeprüft. Da die Neuausweisung von Bauland das Ausmaß von über 800 m² übersteigt, ist der vorliegende Baulandbedarf durch ein raumordnungsfachliches Gutachten gemäß § 15 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021 nachzuweisen.

Rechtsgrundlage

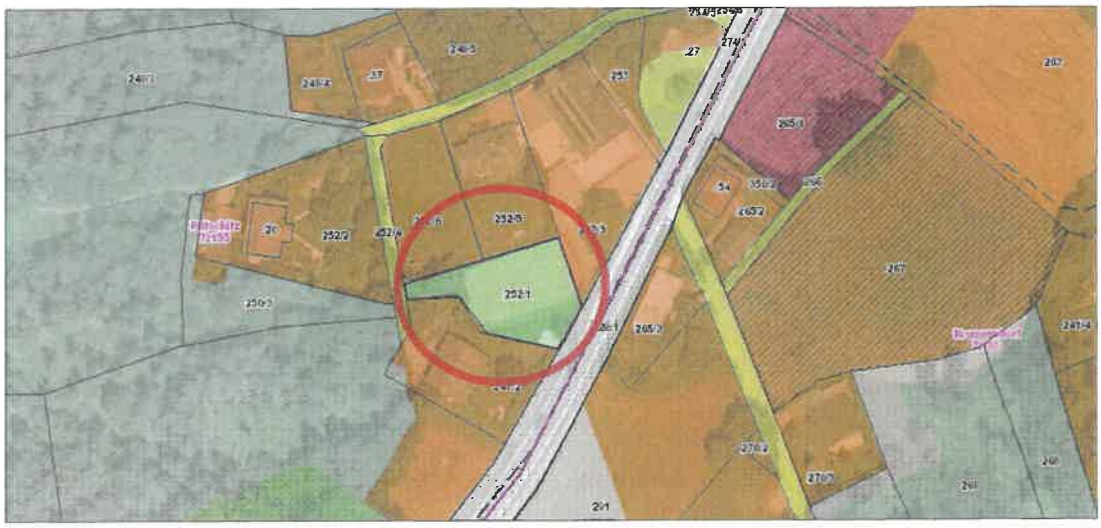
Mit Inkrafttreten des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) am 01.01.2022 wurden die Bestimmungen für die Neuausweisung von Bauland verschärft: Übersteigen die Baulandreserven einer Gemeinde den 10-Jahresbedarf, dürfen Neuwidmungen von Bauland gemäß § 15 Abs. 5 K-ROG 2021 nur noch in Siedlungsschwerpunkten erfolgen. Voraussetzungen für Neuwidmungen sind weiters der Abschluss einer Bebauungsverpflichtung über die widmungsgemäße Verwendung des Grundstücks innerhalb von fünf Jahren sowie die Einholung eines raumordnungsfachlichen Gutachtens, in welchem bestätigt wird, dass der Baulandbedarf nach objektiven Maßstäben nicht durch die vorhandenen Baulandreserven gedeckt werden kann.

Befund

1. Bestandssituation

Das Grundstück 252/1, KG Pritschitz (KG Nr. 72155) befindet sich im westlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Krumpendorf im Ortsteil Leinsdorf. Unmittelbar angrenzend befindet sich das Hotel Jägerhof. Die gegenständlichen Flächen wurden in der Vergangenheit als Tennisplatz für den Hotelbetrieb verwendet und liegen seit langem brach. Das Gelände ist eben. Die Erschließung erfolgt über die Zufahrt Hotel Jägerhof.

2. Beschreibung des Flächenwidmungsplanes



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf a. W. (Quelle: KAGIS)

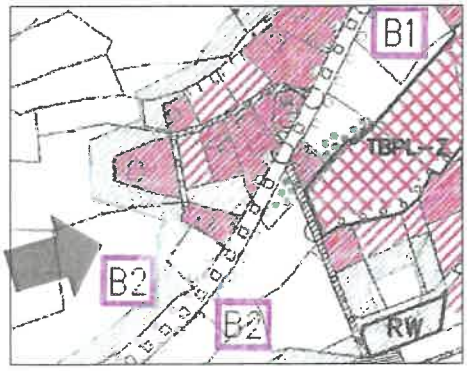
Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf a. W. ist das Grundstück 252/1, KG Pritschitz, in Teilen als Grünland Tennisplatz und im geringen Ausmaß als Bauland Wohngebiet gewidmet.

Im Widmungsgefüge handelt es sich um eine Baulücke innerhalb des Wohngebietes.

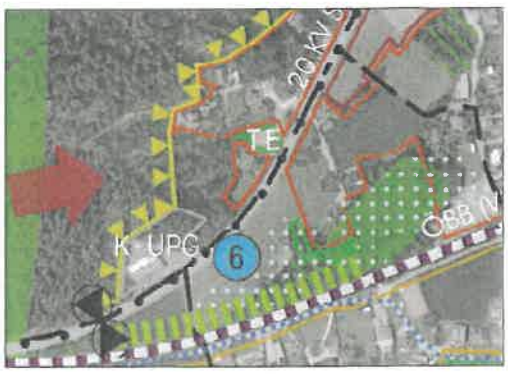
Das Gebiet ist durch Gefahrenzonen nicht betroffen, jedoch besteht eine potenzielle Gefährdung durch Hangwässer. Diesbezüglich wurden bereits entsprechende Nachweise bzw. ein Hangwasserkonzept erbracht.

3. Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Krumpendorf aus dem Jahr 1996 ist das Grundstück entsprechend seiner damaligen Funktion als Fläche für Sport- und Freizeiteinrichtung erfasst. Es liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen. Das neue ÖEK befindet sich derzeit in Überarbeitung. Im Entwurf zum Entwicklungsplan liegt die Fläche ebenfalls innerhalb der Siedlungsgrenzen.



Ausschnitt ÖEK 1996



Ausschnitt ÖEK neu–Entwurf 2022

In der Funktionalen Gliederung sowohl im ÖEK aus dem Jahr 1996 als auch im aktuellen Entwurf sowie bei der Festlegung von **Siedlungsschwerpunkten** wird der betreffende Siedlungsbereich eindeutig dem Hauptort Krumpendorf zugeordnet. Es handelt sich um einen Siedlungsschwerpunkt der alle Kriterien § 10 Abs. 1 K-ROG 2021 vollinhaltlich erfüllt.

4. Darstellung der Bauflächenbilanz

Als Grundlage zur Darstellung der aktuellen Bauflächenbilanz wurden die Angaben aus dem aktuellen Entwurf zum ÖEK 2023+ herangezogen. Die Werte wurden auf den aktuellen Flächenwidmungsplan samt Aufschließungsgebiete übertragen und überprüft. Insgesamt stellt sich die Bauflächenbilanz wie folgt dar:

Als Bauland sind insgesamt 213,1 ha gewidmet. Davon sind 167,2 ha (78,5 %) bebaut und 45,9 ha (21,5 %) nicht bebaut. Die unbebauten Flächen setzen sich aus der Baulandreserve mit 22,2 ha und den Aufschließungsgebieten mit 23,7 ha zusammen.

Anmerkung: Bei der Ermittlung der Baulandreserven bleiben Flächen außer Betracht, die aus siedlungsstruktureller Sicht nicht unbedingt einer Bebauung zugeführt werden sollten, wie z. B. Gehölzstreifen, Böschungen, Flächen die als Biotop kartiert sind oder Freihaltebereiche um landwirtschaftliche Betriebsstätten.

Tabelle 1: Baulandflächen nach Widmungskategorien

Widmungskategorie	gewidmet in ha	bebaut in ha	Aufschließungsgebiet in ha	Baulandreserve in ha	Baulandreserve in %
Dorfgebiet	22,5	17,5	2,4	2,6	11,6 %
Wohngebiet	90,3	65,8	12,1	12,4	13,7 %
Wohnbauland gesamt	**112,8**	**83,3**	**14,5**	**15,0**	**13,3 %**
Kurgebiet	62,4	50,3	5,8	6,3	10,1 %
Reines Kurgebiet	3,5	3,5	0,0	0,0	-
Tourismusbauland gesamt	**65,9**	**53,8**	**5,8**	**6,3**	**9,6 %**
Geschäftsgebiet	30,4	27,6	1,9	0,9	3,0 %
Gewerbegebiet	0,5	0,5	0,0	0,0	-
Sondergebiet	4,0	2,5	1,5	0,0	-
Wirtschaftsbauland gesamt	**34,4**	**30,1**	**3,4**	**0,9**	**2,6 %**
Gesamt	**213,1**	**167,2**	**23,7**	**22,2**	**10,4 %**

Baulandbestand in bebaute und unbebaute Flächen (Stand: Frühjahr 2023)

Die Berechnung des zukünftigen Baulandbedarfes setzt sich aus drei wesentlichen Parametern zusammen: Der Bevölkerungsentwicklung, der durchschnittlichen Haushaltsgröße und dem durchschnittlichen Baulandbedarf je Wohneinheit jeweils bezogen auf den Planungszeitraum für die nächsten zehn Jahre.

Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee der letzten Jahrzehnte und der berechneten Prognose für den Planungszeitraum bis 2033 ist insgesamt mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Aufgrund der Prognosen des Landes (AKL Abt. 1) wird ein Wachstum von

rund 5,0 % für die kommende Dekade unterstellt. Die Bevölkerung wird sich demnach von derzeit 3.502 Einwohnern auf 3.675 im Jahr 2033 erhöhen.

Im Zusammenhang mit der weiteren Haushaltsteilung (Abnahme von durchschnittlichen Haushaltsgrößen) auf den landesweiten Durchschnitt von 2,0 Personen/Haushalt im Jahr 2033 wird ein zusätzlicher Bedarf erwartet. Unter der Annahme, dass der anhaltende Baulandbedarf im Bereich der üblichen Bebauungsstrukturen (ca. 52% Geschoßwohnbau, erteilte Baubewilligungen der letzten Perioden) umgesetzt werden wird, ergibt sich ein Flächenbedarf von durchschnittlich ca. 560 m² pro Wohneinheit.

Bezüglich des Bedarfes an Wirtschaftsbauland und Tourismus-Bauland wird auf die Bedarfsermittlung der bestehenden Bilanzen zurückgegriffen. Im Wirtschaftsbauland wird im Hinblick auf die geänderte Gesetzeslage im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 dem Geschäftsgebiet ein Bedarf von 2,0 ha zulasten der Widmungskategorien Gewerbegebiet und Industriegebiet zugeschlagen, um die Bedarfe des Handels- und Dienstleistungssegmentes berücksichtigen zu können.

Tabelle 2: Baulandbedarf 2023-2033 nach Widmungskategorien

in ha	Dorfgebiet	Wohngebiet	Kurgebiet	Geschäfts-gebiet	Gewerbegebiet	Gesamt
Wohnbauland	0,5	5,1	0,5	0,0	0,0	6,1
Tourismusbauland	0,5	0,0	2,5	0,0	0,0	3,0
Wirtschaftsbauland	0,5	0,0	0,0	2,0	0,5	3,0
Gesamt	**1,5**	**5,1**	**3,0**	**2,0**	**0,5**	**12,1**

Baulandbedarf nach Widmungskategorien

Die Bauflächenbilanz erfolgt mit der Darstellung des Baulandüberhanges oder der Baulandunterversorgung bei negativen Werten je Widmungskategorie. Dieser ergibt sich aufgrund der Gegenüberstellung des prognostizierten Baulandbedarfes mit der ermittelten Baulandreserve (unbebautes Bauland) und wird zusätzlich in Jahren angegeben.

Tabelle 3: Baulandflächenbilanz 2023-2033

Widmungskategorie	Baulandreserve in ha	Baulandbedarf in ha	Überhang/ Defizit	Baulandreserve in Jahren
Dorfgebiet	2,6	1,0	1,6	26
Wohngebiet	12,4	5,1	7,3	24
Wohnbauland gesamt	**15,0**	**6,1**	**8,9**	**25**
Kurgebiet	6,3	3,0	3,3	21
Reines Kurgebiet	0,0	0,0	0,0	-
Tourismusbauland gesamt	**6,3**	**3,0**	**3,3**	**21**
Geschäftsgebiet	0,9	2,0	-1,1	4
Gewerbegebiet	0,0	1,0	-1,0	0
Sondergebiet	0,0	0,0	0,0	-
Wirtschaftsbauland gesamt	**0,9**	**3,0**	**-2,1**	**3**
Gesamt	**22,2**	**12,1**	**10,1**	**18**

Bauflächenbilanz (Stand: Frühjahr 2023)

Insgesamt unterschreitet der Baulandbedarf mit 12,1 ha die Baulandreserve von 22,2 ha, womit ein Baulandüberhang von 10,1 ha besteht. Die Bedarfsdeckung reicht rechnerisch für rund 18 Jahre. Damit liegt eine negative Bauflächenbilanz vor, in der die Neufestlegung von Grundflächen als Bauland unter den Voraussetzungen des § 15 Abs. 5 K-ROG 2021 zu erfolgen hat.

Differenziert betrachtet besteht ein Überhang im Wohnbauland. Dies deutet auf einen Bestand von sogenannten Altwidmungen hin, für dessen Abbau die Umsetzung konsequenter bodenpolitischer Maßnahmen erforderlich sein wird.

Im Bereich des Wirtschaftsbaulandes ist in allen Widmungskategorien ein Defizit an Bauland erkennbar.

5. Ziele und Maßnahmen zur Reduktion des Baulandüberhanges

Zum Abbau des Baulandüberhanges beabsichtigt die Gemeinde eine bodenpolitische Gesamtstrategie zu erarbeiten. Dabei sollen auch spezifische Mobilisierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Folgende Maßnahmen werden vorgesehen:

- Neufestlegung größerer Baulandreserven als Aufschließungsgebiete
- Baulandbefristungen im Rahmen der Flächenwidmungsplanüberarbeitung
- Prüfen von entschädigungslosen Rückwidmungen in Randbereichen
- Aktive Bodenpolitik: Kontaktaufnahme mit Grundeigentümern unbebauter Bauland-flächen, Ankauf bzw. Weitervermittlung von Grundstücken
- Baulandbörse: Unterstützung bei der Vermarktung von Baulandreserven und leerstehenden Wohnungen / Häusern, z.B. durch Anzeige auf der Homepage
- Neuausweisung von Bauland primär nur im Siedlungsschwerpunkten
- Konsequente Anwendung der Vertragsraumordnung bei Neuwidmungen und Aufhebung von Aufschließungsgebieten
- Verankerung der Ziele und Maßnahmen im Örtlichen Entwicklungskonzept

Gutachten

Die vorliegende Umwidmung (VP 02/C2/2021) entspricht sowohl den Intentionen des derzeit gültigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 1996 als auch den Intentionen des aktuellen in Überarbeitung befindlichen Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Der Widmungspunkt wurde bereits positiv mit Auflagen vorgeprüft.

Aufgrund der Vorgaben des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 ist zur Erlangung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021 ergänzend ein raumordnungsfachliches Gutachten über die beabsichtigte Umwidmung vorzulegen.

Raumordnungsfachliche Beurteilung

- Die für die Umwidmung angesuchte Fläche liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen in einem Bereich, der durch die Wohnfunktion geprägt ist. Das Vorhaben entspricht somit den **Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes** der Gemeinde Krumpendorf a. W., sowohl jenem aus dem Jahr 1996 als auch dem aktuellen Entwurf zur Neufassung.
- Der gegenständliche Bereich liegt eindeutig im **Siedlungsschwerpunkt** des Hauptortes Krumpendorf und erfüllt alle Kriterien gemäß § 10 Abs. 1 K-ROG 2021.
- Die zur Umwidmung vorgesehene Teilfläche verfügt über **Baulandeignung** im Sinne des § 15 Abs. 1 K-ROG 2021. Für die im Rahmen der Vorprüfung empfohlenen Auflagen wurden bereits entsprechende Nachweise vorgelegt.
- Die **Bauflächenbilanz** der Gemeinde Krumpendorf fällt mit einer Baulandreserve von insgesamt 18 Jahren negativ aus. Im Zuge der beabsichtigten Baulandmobilisierungsmaßnahmen ist mit einer raschen Abnahme des Baulandüberhangs zu rechnen, ferner die Siedlungspotenziale im Gemeindegebiet weitgehend ausgeschöpft sind.
- Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und dem weiterhin prognostizierten Zuwachs ist mit einem anhaltenden Baulandbedarf zu rechnen. In Folge des absehbaren Bevölkerungszuwachses stehen Maßnahmen zur Wohnraumbeschaffung im **öffentlichen Interesse**.
- Zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung wurde seitens der Gemeinde Krumpendorf a. W. gemäß § 15 Abs. 1 Z 3 K-ROG 2021 eine **Bebauungsverpflichtung** mit dem Grundeigentümer abgeschlossen.
- Im Sinne eines Lückenschlusses im Siedlungsverband handelt es sich um eine Maßnahme zur örtlichen Verdichtung im Sinne der **Innenentwicklung** als wesentliches Ziel der örtlichen Raumordnung.
- Nach objektiven Maßstäben ist festzustellen, dass im betreffenden Siedlungsbereich der Bedarf durch bestehende Reserven zurzeit **nicht gedeckt** werden kann.

Gutachterlicher Schluss

Der Siedlungsbereich Krumpendorf erfüllt alle Kriterien für Siedlungsschwerpunkte gemäß § 10 Abs. 1 K-ROG 2021. Die zur Umwidmung begehrte Fläche entspricht den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

In der Gesamtschau werden die Kriterien zur Neufestlegung von Bauland gemäß § 15 Abs. 5 K-ROG 2021 (Lage im Siedlungsschwerpunkt, Baulandbedarf, Bebauungsverpflichtung) erfüllt.

Ende des raumordnungsfachlichen Gutachtens

Anlage 3 zur GR-Niederschrift
vom 14.11.2023

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Klagenfurt-Land

Teilbebauungsplan „Binz Valente"

Beratung über die eingebrachten Stellungnahmen und Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage in der Zeit vom 12.07.2023 bis 25.09.2023

Auftraggeberin

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
Hauptstraße 145
9201 Krumpendorf am Wörthersee

Bearbeitung

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 20033
Klagenfurt am Wörthersee, 28.09.2023

Einwendungen aus der Bevölkerung

1. Nicola Januschke-Bleicher, vertreten durch RA Banert Egermann Illigasch, Schreiben vom 22.09.2023

Nach Feststellung des Sachverhaltes in eigener Auffassung werden folgende Einwendungen vorgebracht:

1. Es gebe keinen sachlich gerechtfertigten Grund für die Änderung des Bebauungsplanes. Die baulichen Einschränkungen aufgrund von Fernwirksamkeit der Liegenschaft sei nicht nachvollziehbar. Zudem bestünde eine ausreichende verkehrliche Erschließung. Die Interessen der Eigentümerin seien in der Abwägung der Bebauungsmöglichkeit gänzlich unterlassen worden, womit eine sinnvolle Verwertung der Liegenschaft nicht mehr möglich sei.

2. Es lege ein Widerspruch zur Flächenwidmung vor, da nicht die gesamte Widmungsfläche ausgenutzt werden könne. Aufgrund der Widmungskategorie Kurgebiet wäre die Errichtung von Gast- und Beherbergungsbetrieben nicht mehr realisierbar.

3. Es werden Einwendungen gegen die einzelnen Bebauungsbedingungen vorgebracht, wonach eine wirtschaftliche sinnvolle Verwertung nicht mehr möglich sei. Insgesamt stellt der vorliegende Teilbebauungsplanentwurf einen wesentlichen und unverhältnismäßigen Eingriff ins Eigentumsrecht dar.

Behandlung:

Zu 1) Die Gründe der Änderung sind in den Zielsetzungen zur Neuverordnung sowie zur Erlassung der Bauspeere klar dargelegt worden:

- Vermeidung der Überformung des sensiblen Orts- und Landschaftsbildes durch Umsetzung einer aufgelockerten, stark durchgrünten Bebauung
- Setzung der Gebäude unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes und Beschränkung der Höhenentwicklung im Hinblick auf ihre Fernwirkung
- Schutz des naturräumlich und ökologisch sensiblen Waldrandes in Form ausreichender Abstände
- Sicherstellung einer zweckmäßigen, dem Umfeld angepassten verkehrlichen Erschließung
- Dezidierter Ausschluss von Freizeit- und Zweitwohnnutzungen
- Rechtliche Absicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Naherholungsgebietes Pirker Kogel, insbesondere des Wörthersee Rundwanderweges
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

Die genannten Gründe liegen im öffentlichen Interesse.

Die Fernwirksamkeit der betreffenden Hangflächen wurde im Rahmen der Grundlagenforschung umfassend analysiert und dessen Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung explizit dargelegt. Der Hinweis, dass der vorangegangene Teilbebauungsplan hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeit nicht auf die Fernwirksamkeit der Hangflächen eingegangen ist, täuscht nicht über die Tatsache des Sachverhaltes hinweg.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung liegt eine Stellungnahme der Nachbargemeinde Pörtschach am Wörther See vor, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Punkt 5).

Die Interessen der Eigentümerin wurden im Rahmen des Planungsprozesses mehrmals mit unterschiedlichen Vertretern der Eigentümerin besprochen. Jedoch zielten die Interessen der Eigentümerin in allen Gesprächen auf eine weitere Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit ab, welche in Widerspruch zu den Zielsetzungen der Planung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse stand.

Dass die Liegenschaft nicht mehr sinnvoll verwertbar sei, steht im krassen Gegensatz zum vorliegenden Teilbebauungsplanentwurf, wonach die Bebauung gerade auf jene Flächen konzentriert wird, die sich für eine hohe Ausnutzbarkeit von Grundflächen besonders eignet.

Zu 2) Im Teilbebauungsplan kann die Fläche innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen bestimmt werden. Im vorliegenden Fall wurde die Hangfläche aus städtebaulichen Gründen bzw. aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes von Bebauung freigehalten.

Für den Einwand, dass Gast- und Beherbergungsbetriebe nicht realisierbar seien, besteht kein Anhaltspunkt.

Zu 3) Die Einwendung einer nicht mehr gegebenen wirtschaftlich sinnvollen Verwertung ist fachlich nicht nachvollziehbar, zumal im Teilbebauungsplan lediglich die schwierige bis besonders unwirtschaftliche Bebauung der Hangflächen ausgenommen wurde. Die durch Baulinien umfasste Fläche wurde aufgrund des Wegfalls interner Erschließungsflächen nur unwesentlich geändert und entsprechend der detaillierten Bestandsaufnahme angepasst. Ferner ist die angedachte Erschließung außerhalb des Geltungsbereiches von Süden nicht mehr umsetzbar, wonach bei baulicher Ausnutzung des unteren steilen Hangbereiches ein unverhältnismäßig hoher Erschließungsaufwand auf Eigengrund bestünde. Aus diesen Gründen ist der Einwand des unverhältnismäßigen Eingriffs in das Eigentumsrecht nicht gegeben.

<u>Empfehlung:</u> Keine Änderung im Verordnungsexemplar

2. Gabriele Hadl, Schreiben vom 24.09.2023

Es wird angemerkt, dass die betreffende Widmungsfläche bereits im ÖEK 1996 für eine Rückwidmung vorgesehen war. Die Maßnahme sei durch die Verpflichtungen der Gemeinde

gegenüber dem Kärntner Raumordnungsgesetz und Alpenkonvention verpflichtend. Die Erschließung erfolgt gänzlich über das Gemeindegebiet von Pörtschach a. W. Es wird die alleinige Kostentragung von Infrastrukturen durch die Gemeinde Pörtschach a. W. befürchtet.

Behandlung:

Es wurden bereits Bemühungen für eine Rückwidmung unternommen, die aufgrund höchstgerichtlicher Entscheidungen nicht durchsetzbar waren. Die Rückwidmung ist aufgrund etwaiger unverhältnismäßiger Entschädigungsleistungen keine Option. Der vorliegende Teilbebauungsplanentwurf reagiert darauf, sodass die Auswirkungen einer denkbaren Bebauung möglichst mit der räumlichen Struktur bzw. der Erschließungssituation des Ortes Pirkhof in Einklang gebracht werden können.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung liegt eine Stellungnahme der Nachbargemeinde Pörtschach am Wörther See vor, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Punkt 5).

Empfehlung: Keine Änderung im Verordnungsexemplar

3. Karin und Sandra Binz, Schreiben vom 26.07.2023

Es wird die „Umlegung der Baugrenzen näher an die Grundstücke Nr. 132 und 133, KG Pritschitz, beeinsprucht". Geplante Versorgungsleitungen über Fremdgrund seien zu unterlassen. Eine Vorabstimmung hätte nicht stattgefunden. Ein Konzept zur Oberflächenentwässerung wird gefordert, um die Gefährdung des Nachbargrundstücks auszuschließen.

Behandlung:

Die benachbarten Grundstücke 132, 133 und 120/1, KG Pritschitz, liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Teilbebauungsplanes. Die Darstellung konzeptioneller projektierter Straßenflächen, wie im bisherigen Teilbebauungsplan dargestellt, begründen keinen Rechtsanspruch. Erschließungsmaßnahmen und dergleichen sind auf den Nachbargrundstücken nicht angedacht.

Im Rahmen der Teilbebauungsplanung besitzt der Nachbar keine Parteistellung, ferner von den vorliegenden festzulegenden Bebauungsbedingungen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten sind (z.B. durch Abstandsflächen).

Die Oberflächenwasserverbringung sowie die verkehrliche und technische Aufschließung ist nach Vorlage eines konkreten Projektes im Bauverfahren zu bestimmten. Im Bauverfahren hat der Nachbar Parteistellung.

Empfehlung: Keine Änderung im Verordnungsexemplar

Stellungnahmen im Konsultationsverfahren

4. AKL, Abt. 15 – Standort, Raumordnung und Energie, Unterabteilung Fachliche Raumordnung, E-Mail vom 28.09.2023, mit Bezug auf die Besprechung vom 25.07.2023

Gegen den Teilbebauungsplan „Binz Valente" der Gemeinde Krumpendorf a. W. besteht aus fachlicher Sicht kein Einwand.

5. Gemeinde Pörtschach am Wörther See, Schreiben vom 02.08.2023

Die Nachbargemeinde begrüßt grundsätzlich die Reduktion der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke, stellt aber fest, dass die Infrastrukturerschließung ausschließlich über die Gemeinde Pörtschach a. W. erfolgt. Daher wäre hinsichtlich der Bereitstellung der Infrastruktur die Kontaktaufnahme mit der Gemeinde Pörtschach a. W. im Zuge der Grundlagenforschung erforderlich gewesen.

Bezüglich der Versorgung von Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie Abwasserentsorgung wird auf folgendes hingewiesen: Gemäß wasserrechtliche Bewilligung für die Wasserversorgungsanlage „Aufschließung Binz-Valente" ist eine Bereitstellung von max. 0,26 l/s bzw. 22,5 m³/d möglich. Mit dieser Wassermenge sei ohne zusätzliche bauliche Maßnahme ein eventueller Brandfall nicht abgedeckt. Ebenso sei die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser für zusätzliche Wohneinheiten nicht gegeben. Die Abwasseranlage sei zur Zeit der Bewilligung (2006 bzw. 2010) für 68 Einwohner ausgelegt gewesen. Inzwischen ist davon auszugehen, dass die maximale Kapazität bereits erreicht bzw. überschritten sein dürfte.

Im Weiteren wird auf die verkehrliche Erschließung hingewiesen. Das kommunale Wegenetz sei im betreffenden Abschnitt zum Ortteil Pirkhof dringend sanierungsbedürftig. Die Sanierung könne nur unter Mitfinanzierung der Nachbargemeinden Krumpendorf a. W. und Moosburg gem. § 25 K-StrG erfolgen.

Behandlung:

Die Zustimmung zur grundlegenden Planungsintention wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Auf die schwierige Infrastruktursituation wurde im Teilbebauungsplan explizit eingegangen. Die verkehrliche und technische Infrastruktur wurde im Rahmen der Grundlagenforschung detailliert erhoben. Auf die betreffende wasserrechtliche Bewilligung wird in den Erläuterungen zum Teilbebauungsplan (S. 10) verwiesen.

Mit der Bauverwaltung der Gemeinde Pörtschach a. W. wurde mehrmals telefonisch und elektronisch Kontakt aufgenommen, jeweils mit dem Ersuchen um schriftliche Stellungnahme. Im Weiteren wurden Auskünfte über das von der Gemeinde beauftragte Ziviltechnikerbüro für

Infrastruktur- und Siedlungswasserbau eingeholt. Am 03.08.2022 fand ein persönliches Gespräch im Beisein von Frau Bürgermeisterin und der Bauamtsleitung statt, in dem der Sachverhalt umfassend dargelegt wurde.

Die Bereitstellung der Infrastruktur ist auf Basis eines konkreten Projektes im Bauverfahren zu bestimmten. Grundsätzlich sind anfallenden Kosten für Infrastrukturmaßnahmen bzw. für die Abdeckung zusätzlicher Bedarfe hinsichtlich Kapazität und Qualität nach dem Verursacherprinzip zu tragen.

Empfehlung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Etwaige erforderliche Infrastrukturmaßnahmen sind im Bauverfahren konkret zu bestimmten.

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Klagenfurt-Land

Anlage 4 zur GR-Niederschrift
vom 14.1.2023

Teilbebauungsplan „Teichweg"

Beratung über die eingebrachten Stellungnahmen und Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage in der Zeit vom 08.08.2023 bis 05.10.2023

Auftraggeberin

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
Hauptstraße 145
9201 Krumpendorf am Wörthersee

Bearbeitung

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 21009
Klagenfurt am Wörthersee, 25.10.2023

Einwendungen aus der Bevölkerung

1. Gabriele Hadl, Schreiben vom 24.09.2023

Es wird angeregt, wegen der geplanten Entfernung der Streuobstwiese ein naturschutzfachliches Gutachten einzuholen. Streuobstwiesen sind schützenswerte Biotope. Die Anmerkung im Erläuterungsbericht, dass die „Obstbäume in die künftigen Privatgärten integriert werden könnten", sei nicht nachvollziehbar.

Überdies widerspreche die geplante Rückwidmung im ÖEK 1996 den Zielen des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG und den völkerrechtlichen Verpflichtungen der Alpenkonvention.

Behandlung:

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um bereits gewidmetes Bauland, welches nunmehr seiner widmungskonformen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden soll. Das Bauland wurde in diesem Bereich mit einem Aufschließungsgebiet belegt. Die Gründe der Festlegung wurden mit ausreichend vorhandener Baulandreserven in siedlungspolitisch günstigeren Lagen unter Bedachtnahme der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie der ungenügenden Erschließungssituation begründet. Inzwischen hat sich die Baulandreserve der Gemeinde deutlich verringert. Im Zuge einer konkreten Bebauungsabsicht wurde die ordnungsgemäße Aufschließung nachgewiesen (siehe Teilungs- und Bebauungskonzept). Darin wurde neben dem Ziel einer lockeren Bebauung, unter Bedachtnahme der von der Aufsichtsbehörde empfohlenen Parzellengrößen von max. 900 m^2, eine möglichst durchgrünte Siedlungsstruktur angestrebt. Die Integration des erhaltenswerten Baumbestandes in die zukünftige Bebauung ist wünschenswert und soll auch im Rahmen der Umsetzung erfolgen. Eine Festlegung zur Erhaltung aller Baumstandorte ist jedoch aufgrund der schwierigen Aufschließungssituation im stark begrenzten Raum nicht zielführend.

Die Rückwidmungen des Baulandes ist derzeit nicht Ziel der örtlichen Raumplanung der Gemeinde. Überdies können etwaige Entschädigungsleistungen nicht getragen werden.

Empfehlung: Keine Änderung im Verordnungsexemplar

Stellungnahmen im Konsultationsverfahren

2. AKL, Abt. 15 – Standort, Raumordnung und Energie, Unterabteilung Fachliche Raumordnung, Schreiben vom 26.09.2023, Zahl: 15 – FROB-20415/1-2023

Gegen den Teilbebauungsplan „Teichweg" der Gemeinde Krumpendorf a. W. besteht aus fachlicher Sicht kein Einwand.